

QEI

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2019

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

Analisi del Valore
Per un'aggiornata programmazione

Codice degli Appalti Pubblici
Concessioni di lavori, servizi e forniture

Indagine Tecnoborsa 2019
Transazioni e mutui

Valore di credito ipotecario
Long-Term Sustainable Value

30

QEI

*Noi diamo la forma
ai nostri edifici,
dopodiché essi
damo forma a noi*

Winston Churchill





Gennaio/Giugno 2019
n. 30 - Anno XVI

QEI - Quaderni di Economia Immobiliare Periodico semestrale di Tecnoborsa

DIRETTORE RESPONSABILE

Maria Annunziata Scelba

DIRETTORE EDITORIALE

Ettore Troiani

REFEREES SCIENTIFICI

Giampiero Bambagioni

Maurizio d'Amato

Elena Fregonara

Direzione, redazione e amministrazione Tecnoborsa S.C.p.A.

Sede legale: Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

Sede operativa: Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Telefono (+39) 0657300710

Fax (+39) 0657301832

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

*Pubblicazione depositata per la protezione
della proprietà scientifica e letteraria.*

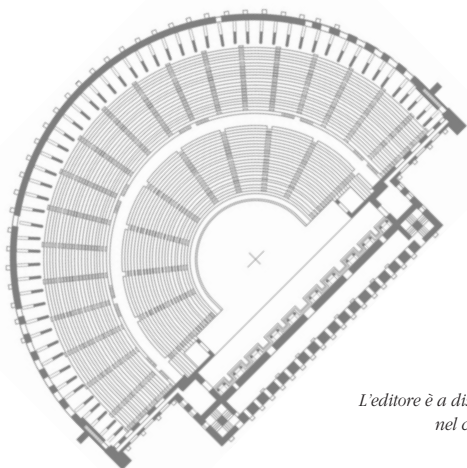
*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione
non possono assumere alcuna responsabilità
conseguente a perdite subite da terzi in quanto
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi
o del materiale ivi contenuto.*

L'Editore è a disposizione per eventuali diritti di terzi.

Registrazione

Registrazione Tribunale di Roma
del 29 maggio 2003 n° 254/2003



IMPAGINAZIONE
Digitalialab - Roma

STAMPA
Digitalialab - Roma

*Per l'intero corredo illustrativo del presente numero
si ringrazia l'Architetto Raynaldo Perugini
per aver dato accesso all'archivio delle opere architettoniche
dell'Architetto Giuseppe Perugini (Buenos Aires 1914 - Roma 1995).
L'editore è a disposizione degli eventuali proprietari dei diritti sulle immagini riprodotte
nel caso non si fosse riusciti a reperirli per chiedere la debita autorizzazione.*

Tecnoborsa è una società consortile per azioni istituita dal sistema delle Camere di Commercio per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Pertanto, **Tecnoborsa** è un ente istituzionale senza fini di lucro e vuole essere un mezzo per regolare il mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida atti a favorire l'interazione di tutti i soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La stessa compagine societaria di **Tecnoborsa** dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 14 soci, di cui 10 espressione del sistema delle Camere di Commercio, unitamente ad altri organismi:

- Camere di Commercio di:
Bari, Brindisi, Cosenza, Molise,
Perugia, Ravenna, Rieti, Roma, Torino
- Confedilizia
- European Real Estate Institute - EREI
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Unioncamere Regionale Lazio

The logo for Tecnoborsa, featuring a stylized icon of a building or structure to the left of the word "Tecnoborsa" in a bold, sans-serif font.

Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio
per lo Sviluppo e Regolazione dell'Economia Immobiliare

In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, **Tecnoborsa** ha istituito il proprio Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale. Annualmente viene realizzata l'Indagine sul mercato immobiliare e le famiglie italiane.

L'attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*”, un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore. Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare, anche a livello internazionale.

COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA

- ▶ ABI - Associazione Bancaria Italiana
- ▶ Agenzia del Demanio
- ▶ Agenzia delle Entrate
- ▶ AIAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del valore
- ▶ ANAMA - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'affari
- ▶ ANIA - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici
- ▶ ASPESI - Associazione Nazionale Società Promozione e Sviluppo Immobiliare
- ▶ ASSOVI B - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari Banche
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ Collegio Nazionale Agrotecnici e Agrotecnici Laureati
- ▶ Collegio Nazionale Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
- ▶ Confedilizia - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio dell'Ordine Nazionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane
- ▶ Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici
- ▶ E-Valuations-Istituto di Estimo e Valutazioni
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
- ▶ GEO.VAL - Associazione Geometri Valutatori Esperti
- ▶ INU - Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro
- ▶ Ministero dello Sviluppo Economico
- ▶ Terotec - Laboratorio Innovazione Manutenzione e Gestione Patrimoni Urbani e Immobiliari
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ Unioncamere - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

SOMMARIO

PRESENTAZIONE	8
I - L'ANALISI DEL VALORE PER UN'AGGIORNATA PROGRAMMAZIONE	
AMBIENTALE, TERRITORIALE, URBANISTICA, EDILIZIA, ARCHITETTONICA. 10	
1. Introduzione	11
1.1. Tema dell'acqua	13
1.2. La nuova Via della Seta	14
1.3. Sistemi ambientali, territoriali, urbani, edilizi, architettonici	15
2. Richiami di Tecnica Operativa dell'Analisi del Valore	16
3. Tecnica sistematica per l'analisi funzionale <i>Functional Analysis System Technique - FAST</i>	17
4. Programmazione di un'opera pubblica su un terreno posto a Pisa in Via Cisanello, destinato alla nuova sede dell'Amministrazione Provinciale e di parte di quella del Comune di Pisa oltre a un parco urbano	17
5. Studio di Pre-Fattibilità e Studio di Fattibilità di lavori pubblici (Sdf)	24
6. Due casi di studio a titolo esemplificativo	27
BIBLIOGRAFIA INTERDISCIPLINARE	29
II - CODICE DEGLI APPALTI PUBBLICI E CONCESSIONI DI LAVORI,	
SERVIZI E FORNITURE D.LGS 50/2016 DECRETO LEGISLATIVO 12 APRILE 2006,	
N. 163 RECANTE IL <i>CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI RELATIVI A LAVORI,</i>	
<i>SERVIZI E FORNITURE IN ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA</i>	
<i>2004/17/CE E 2004/18/CE</i>	
..... 32	
1. Introduzione	33
2. Metodi e Tecniche Operative	35
3. Nuove Definizioni	37
4. Specifiche tecniche e prescrizioni	43
5. Classi di Unità Tecnologiche e relativi Elementi tecnici	46
6. <i>Sustainability as an Evaluation</i>	48
7. Conclusioni	49
BIBLIOGRAFIA INTERDISCIPLINARE PER L'ANALISI DEL VALORE	50

III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2019: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE <NELLE SEI GRANDI CITTÀ TRANSAZIONI E MUTUI	52
1. Introduzione.	53
2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni	53
2.1. Le compravendite effettuate	53
3. Il ricorso ai mutui	64
4. Le transazioni immobiliari previste nei prossimi due anni	65
4.1. Le compravendite previste.	65
5. Conclusioni	71
NOTA METODOLOGICA	73
IV - VALORE DI CREDITO IPOTECARIO E <i>LONG-TERM SUSTAINABLE VALUE</i>	74
1. Introduzione.	75
2. <i>Long-Term Sustainable Value</i> (LTS-V): definizione	75
3. Valore di Credito Ipotecario (MLV).	78
3.1. Riferimenti normativi	79
3.2. Stima del MLV.	81
4. <i>Long-Term Sustainable Value</i> (LTS-V): caratteristiche	83
4.1. Componenti qualificanti.	83
4.2. <i>Real Estate Risk Assessment</i>	85
4.3. Uso corrente dell'immobile e suoi appropriati usi alternativi.	86
5. Conclusioni	87
I NUMERI PUBBLICATI.	88

Presentazione

a cura di Valter Giammaria

Presidente **Tecnoborsa**

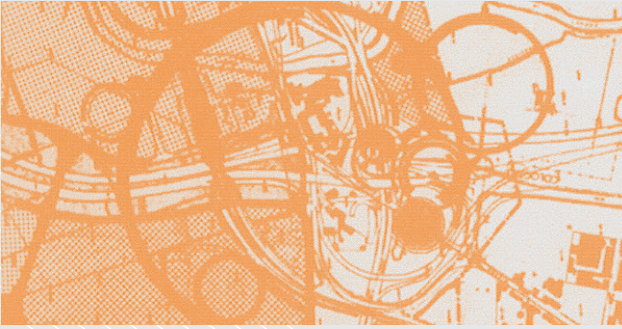


Valter Giammaria
Presidente **Tecnoborsa**

Il Quaderno di Economia Immobiliare di Tecnoborsa

numero 30 si apre con due nuovi contributi di Pier Luigi Maffei, il primo sull'Analisi del Valore per un'aggiornata programmazione ambientale, territoriale, urbanistica, edilizia e architettonica e il secondo, quanto mai attuale, sul Codice degli Appalti Pubblici e concessioni di lavori, servizi e forniture, poiché reca anche l'aggiornamento alla luce dell'ultima modifica derivata dalla cosiddetta Legge Sblocca Cantieri varata a giugno 2019. L'autore, dopo aver già affrontato nel *QEI* precedente il tema del metodo di Lawrence Delos Miles e della sua rigorosa tecnica operativa, entra ora nel vivo dell'applicazione pratica del metodo, presentando anche alcuni casi di studio a titolo esemplificativo per accompagnare un'adeguata programmazione ambientale. Invece, nel capitolo sul Codice degli Appalti Pubblici, dopo un'ampia introduzione che contestualizza e attualizza le ultime modifiche approvate in Parlamento, espone metodi e tecniche operative di programmazione, passa in rassegna le nuove definizioni che reca il Codice e le specifiche tecniche, ponendo più volte l'accento sulla necessità di un maggior protagonismo della Committenza Pubblica. Entrambi i testi sono corredati da una ricca Bibliografia e sono molto grato all'Autore per la grande competenza e la ricchezza di informazioni che mette a disposizione dei nostri lettori.

Il terzo Capitolo presenta la prima parte delle elaborazioni dell'Indagine biennale di **Tecnoborsa** sulle famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città italiane e ne mette in luce le scelte nell'ambito del mercato immobiliare. Le transazioni effettuate e previste e i mutui sono i temi portanti di quest'analisi che mette a confronto Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo in una serie storica che va dal 2005 al 2019 ma con particolare riguardo al biennio appena trascorso e al biennio in corso che arriva fino al 2020. Acqui-



Progetto di nodi attrezzati, Tangenziale Est di Milano,
Giuseppe Perugini, 1968

sti e vendite effettuati e previsti, principale utilizzo degli immobili compravenduti, dimensioni, tipologie e stato di manutenzione degli stessi, scelte, composizione e motivazioni delle famiglie intervistate nonché il ricorso o meno al mutuo forniscono un quadro assai completo e al quanto confortante del mercato immobiliare italiano, perché confermano la ripresa in atto già dal 2015 e il suo futuro *trend positivo*. Infine, il *Quaderno* si chiude con un testo di Giampiero Bambi – il Responsabile del *Codice delle Valutazioni immobiliari* e delle attività scientifiche di **Tecnoborsa** – che, per la prima volta, affronta l’argomento del valore di credito ipotecario o *Mortgage Lending Value* alla luce del *Long-Term Sustainable Value*, un nuovo e avanzato criterio che va oltre il *Loan-to-value* della vigente normativa bancaria. Definizioni, riferimenti normativi, fattori chiave di stima, caratteristiche dei beni immobiliari per arrivare alla loro misurazione del valore sono i punti principali che sviluppano il tema del valore sostenibile nel lungo termine.

Ringrazio ancora tutti gli autori per la preziosa e fattiva collaborazione che rende possibile la pubblicazione dei nostri *Quaderni* con tematiche sempre nuove e approfondite nel campo così vasto del *Real Estate*.

Ricordo infine che i *QEI* sono integralmente disponibili online in versione sfogliabile e stampabile – come sempre gratuitamente – sul portale www.tecnoborsa.it, dove è inoltre possibile consultare tutti i numeri dell’archivio dell’intera collana, fondata nel 2003.

**Un quadro
assai completo e
confortante
del mercato
immobiliare
italiano, perché
conferma
la ripresa in atto
già dal 2015 e
il trend positivo**

I - L'ANALISI DEL VALORE PER UN'AGGIORNATA PROGRAMMAZIONE AMBIENTALE, TERRITORIALE, URBANISTICA, EDILIZIA, ARCHITETTONICA

a cura di Pier Luigi Maffei

*Presidente Onorario dell'ALAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore
Membro del Comitato Scientifico del Polis-maker e del Master "Il Polis Maker Ricerche e Lezioni
per la gestione della trasformazione urbana nel Master Polis Maker" – Politecnico di Milano
Membro del Comitato Tecnico Scientifico di **Tecnoborsa***

In questo capitolo si tratta di come viene affrontata
la Programmazione di Sistemi Ambientali, Territoriali
e Urbani con l'Analisi del Valore (AV),
Metodo ideato da Lawrence Delos Miles nel 1943
già trattata nel precedente Quaderno **Tecnoborsa**



*Memorial delle Fosse Ardeatine, Roma,
Giuseppe Perugini, 1944-46*

EUROPEAN STANDARD**Creator of Value Analysis in 1943 Lawrence Delos Miles**

Analisi Funzionale (AF)	<i>Functions Analysis (FA)</i>	UNI EN 16271: 2013
Analisi del Valore (AV)	<i>Value Analysis (VA)</i>	UNI EN 1325: 2014
Gestione del Valore (GV)	<i>Value Management (VM)</i>	UNI EN 12973: 2018

1. Introduzione

La Tecnica Operativa di AV basa la sua attività su una conoscenza approfondita del luogo e delle caratteristiche naturali, per motivare l'occupazione del suolo, ma anche su una ricerca di Entità¹ analoghe a quelle che si va a prendere in considerazione, delle quali si abbia conoscenza della Gestione per un periodo prefissato, verificando le prestazioni e le risorse economiche messe nel Programma. Il chiarimento è importante perché un limite dell'Analisi Costi Benefici consiste nell'assumere a riferimento i cosiddetti Prezzi ombra², mentre nell'Analisi del Valore i Costi sono tutti stimati dal Gruppo di lavoro coordinato da un Esperto di Gestione del Valore e Analisi del Valore.

I dati più appropriati in ingresso della Programmazione (*input*), sono pertanto quelli che trovano riscontro nella realtà di Entità analoghe a quelle prese in considerazione e di recente realizzazione.

Si ricorda che l'Ente di Programmazione dà incarico come Responsabile Unico del Procedimento (RUP), a un Esperto di Gestione del Valore e di Analisi del Valore (AV), Tecnico qualificato interno all'Ente, Esperto AV o a un Esperto AV

esterno di provata competenza ed esperienza professionale. Spetta al RUP con il gruppo AV redigere il Documento preliminare all'avvio della progettazione (Dpp).

Quanto di seguito riportato trae spunto da esperienze di ricerca scientifica, didattiche e di consulenza per istituzioni pubbliche e private, condotte in anni nei quali era difficile trovare chi svolgesse l'attività programmatica, progettuale, realizzativa e gestionale in coerenza con uno sviluppo eco sostenibile.

Oggi, finalmente consapevoli dei disastri che comportano i cambiamenti climatici³ in grandi aree del Mondo, si stanno incontrando le grandi potenze politiche mondiali e a ogni Nazione compete sviluppare la cultura di una Programmazione basata sulla Gestione dell'Entità che dovrà garantire le richieste pre-

⁽¹⁾ Entità: idea, processo, programma, progetto, prodotto, servizio, organizzazione o una loro qualsiasi combinazione.

⁽²⁾ Prezzo ombra è un prezzo di riferimento di un bene che è calcolato senza tener conto del reale valore monetario, viene assunto in ACB come voce di costo.

⁽³⁾ Dopo tanto colpevole ritardo, si sono incontrati anche gli Stati Uniti d'America con la Cina per passare dal dire al fare.

stazioni in base a ricerche accurate nei riguardi dell'uso di quale e quanta energia impiegare nelle varie occasioni evitando di scaricare CO₂ in atmosfera, nel rispetto di uno sviluppo sostenibile. A maggior ragione la Progettazione dovrà rispettare con coerenza quello che riguarda l'uso dell'energia pulita con soluzioni previste nei Documenti preliminari all'avvio della progettazione a firma dei rispettivi Responsabili Unici del Procedimento (RUP) e dell'Ente committeente. Così come importante è mettere fine a un esagerato uso del suolo. Ne deriva la necessità che gli Enti di Programmazione si attrezzino per affrontare Processi comprendenti: Programmazione, Progettazione, Realizzazione e Gestione nella vita utile ipotizzata in fase di Programmazione.

**La scelta è ricaduta
sull'Analisi del Valore
per i brillanti risultati
ottenuti nel Mondo
con applicazioni a Entità
di diversa natura
e caratteristiche**

Un Governo che punti sulla Programmazione può dare una scossa strategica all'Italia anche nella politica estera, portando benefici al sistema produttivo e creando i presupposti per un aumento di occupazione.

Casi di studio sono stati sviluppati all'Accademia Navale di Livorno, all'Università di Pisa e in altre Università nel-

l'ambito di Ricerche e attività di Laboratorio del Corso di Architettura Tecnica – a quel tempo tenuto dal sottoscritto – in Tesi di Laurea e di Dottorato di Ricerca con Relatori Colleghi di diverse Discipline⁴. Il confronto tra più soluzioni della medesima Entità è effettuato tramite l'Indice di Valore (Iv), che per definizione è il rapporto tra l'Utilità (U)⁵ (che comprende la Qualità) e il Costo globale (Cg)⁶.

Altro aspetto da considerare si riferisce a zone di montagna e borghi abbandonati, caduti di conseguenza in un grave stato di degrado.

Un terzo punto da mettere in evidenza riguarda l'inadeguata diffusione delle tecnologie informatiche affrontate dalla *Green Economy*, modello di economia che mira alla riduzione dell'impatto ambientale mediante provvedimenti a favore dello sviluppo sostenibile.

⁴ Chi scrive è stato Relatore di più di 400 Tesi di Laurea e di Dottorati di Ricerche nel Corso di laurea in Ingegneria Edile.

⁵ Utilità (U) è la Condizione attribuita all'Entità presa in considerazione, per il vantaggio che arreca mediante il soddisfacimento delle esigenze (versione aggiornata delle sette classi di esigenze UNI 8289:1981) e nel rispetto dei vincoli e dei requisiti (di cui alla norma UNI 10838:1999 e a quelli fissati da leggi e altre eventuali norme).

⁶ Il Costo globale (Cg) è dato dalla somma del Costo di produzione e del Costo di gestione nella vita utile ipotizzata in fase di Programmazione, che prevede anche gli Studi di Fattibilità (SdF) e del Costo finale, detratto l'eventuale Valore residuo. I tre addendi che seguono il Costo di produzione sono attualizzati al momento di entrata in esercizio dell'Entità considerata.

Da qui l'uso di energie rinnovabili, la riduzione dei consumi e il riciclaggio dei rifiuti. Vedremo in seguito che il *Nuovo Codice degli Appalti* dà un contributo per meglio precisare attività e compiti di ciascun attore nel Processo dei Lavori Pubblici. L'Italia sta subendo un rallentamento economico e occorre una ripresa di produttività con interventi di privati da agevolare anche con uno snellimento reale della burocrazia. Affrontiamo ora due argomenti: il primo riguarda l'acqua e il secondo la nuova Via della Seta.

1.1. Tema dell'acqua

Si consideri quanto spreco è derivato dal fatto di non avere imposto alle industrie, come quelle cartacee, di riutilizzarla tramite trattamenti da rendere obbligatori a uso avvenuto. Un altro argomento che ha al centro delle attenzioni l'acqua è il fenomeno della subsidenza (dal lat. *subsidere*), ossia di un lento ma progressivo approfondimento di territori, anche vasti e prossimi alle città, con un abbassamento di quota della superficie terrestre dell'ordine di 10-20 mm l'anno. È quello che è successo



Memorial delle Fosse Ardeatine, Roma,
Giuseppe Perugini, 1944-46

anche in vaste aree urbanizzate, rese impermeabili da costruzioni in zone che dovevano essere lasciate inedificate. Un esempio di subsidenza si è verificato a Pisa, con l'aggiunta di emungimenti di acqua, la costruzione di canali e opere a mare. Tra le conseguenze sotto gli occhi di tutti si ricorda l'allagamento di sottopassi viari e degli scantinati di tante costruzioni e inondazioni.

Qualche buona notizia, la politica salva mare: è quella che in una realtà italiana i pescatori si sono impegnati a togliere dal mare tutto ciò che vi è stato buttato come spazzatura.

1.2. La nuova Via della Seta⁷

Considerata l'attualità dell'evento ecco alcune considerazioni: sarebbe di grande interesse generale e di grande attualità e utilità se i patti intervenuti, anche tra privati, venissero stimati con l'Analisi del Valore e applicando la Tecnica Operativa dell'Analisi del Valore.

La nuova Via della Seta può, infatti, rappresentare una grande occasione per il Paese, qualora siano prese tutte le necessarie precauzioni, affinché l'Italia possa essere attrice ascoltata; l'importante è ottenere dalla Cina le garanzie di rispetto dei diritti civili. Alla base di tut-

te le attività dovrebbe esserci una Programmazione rigorosa, con l'apporto di Enti di Programmazione che operino con un Responsabile Unico del Procedimento (RUP), scelto all'interno o all'esterno dell'Ente, ma in ogni caso esperto del metodo che proponiamo, l'Analisi del Valore. Per la traduzione dei Programmi in Progetti, l'Italia sta prevedendo di realizzare una centrale di Progettazione. Ma chi fa la Programmazione? È questo il punto debole: non abbiamo Manager del Valore capaci di contribuire con gli Enti di Programmazione per rimettere in moto una crescita costruttiva. La centrale che serve è Programmatica per verificare da dove provengono i 1.712 progetti per strade e ponti di cui si sente parlare. Si è progettato prima del passaggio obbligato del Programma e senza aver dato al RUP l'incarico di scrivere il Documento preliminare all'avvio della Progettazione (Dpp), comprendente il Costo globale. La Legge sui Lavori Pubblici diceva chiaramente che non potevano essere dati incarichi di progettazione se non c'era a monte uno studio, una ricerca, un'attenta stima del Costo globale, somma del Costo di produzione, del Costo di gestione nella vita utile ipotizzata in fase di Programmazione e del Costo finale attualizzati al momento dell'entrata in esercizio o in uso dell'Entità presa in considerazione.

Questa è la strada che deve percorrere l'Italia, una realtà ricca di Storia, di Tradizioni e di Eventi di eccezionale Valore che devono trovare il modo di ripetersi anche ai giorni nostri. Potranno fare

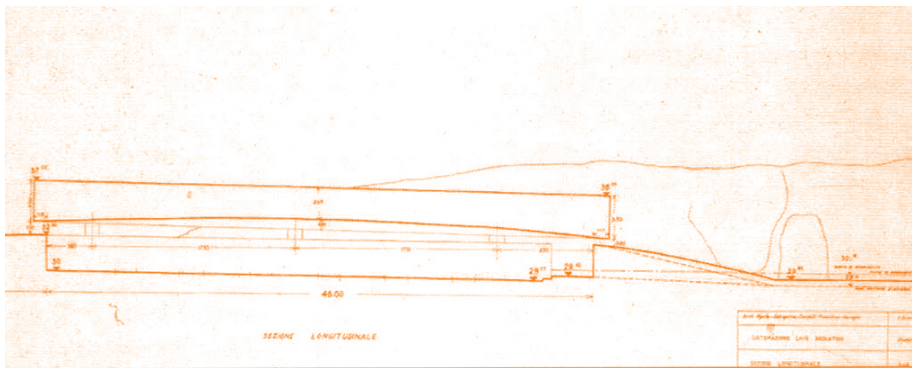
⁷⁾ Per Via della Seta (in cinese: 絲綢之路, 絲綢之路, sī chóu zhī lù; persiano: راه ابریشم, Râh-e Abri-sham), s'intende il reticolo che si sviluppava per circa 8.000 km. La Nuova Via della Seta è un'iniziativa strategica della Repubblica Popolare Cinese per il miglioramento dei suoi collegamenti commerciali con i Paesi nell'Eurasia (Fonte Wikipedia).

parte dei GAV anche Giovani Laureati nei diversi Dipartimenti per garantire una visione olistica, vale a dire interessante tutti gli aspetti dell'Entità presa in considerazione, detratto l'eventuale Valore residuo.

1.3. Sistemi ambientali, territoriali, urbani, edilizi, architettonici

Troppi sono gli esempi di opere infrastrutturali iniziate e fermate con grave danno economico per chi ha impegnato risorse e per gli imprenditori. Vedremo in seguito che il *Nuovo Codice* riporta nuove definizioni, ma teniamo presente che il linguaggio va unificato in tutto il Paese. La parola Pianificazione continua per esempio a essere confusa con Programmazione, mentre si tratta della medesima attività: quella che precede la Progettazione.

Anche in Urbanistica al posto di Piano sarebbe meglio parlare di Programma, fatto che del resto era stato previsto in modo lungimirante da chi nel 1942 scrisse la Legge Urbanistica Nazionale. L'AIAV propone di parlare del Processo comprendente: Programmazione, Progettazione, Realizzazione e Gestione. Come indicatore nel confronto tra più Entità, si propone di assumere l'Indice di Valore di Miles e sviluppato da Dell'Isola, 1982, Dandri, 1993, e Maffei, 1996, 1999 e 2001 per essere stimato. Esso è, infatti, il rapporto tra l'Utilità e il Costo globale, come vedremo nella Tecnica Operativa. Le condizioni climatiche sono oggi ritenute meritevoli di grandi attenzioni da parte di tutti. Nel marzo 2019 Greta Thunberg, una giovane svedese, ha portato nelle piazze del mondo una folta costituita in gran parte da donne e da giovani.



Memorial delle Fosse Ardeatine, Roma, Giuseppe Perugini, 1944-46

2. Richiami di Tecnica Operativa dell'Analisi del Valore

La Tecnica Operativa dell'Analisi del Valore si articola in cinque fasi:

- 1) Informazione e Analisi Funzionale;
- 2) Creatività;
- 3) Valutazione e Selezione;
- 4) Sviluppo delle Soluzioni che s'intende presentare;
- 5) Presentazione delle Soluzioni selezionate.

Segue un'eventuale implementazione qualora sia richiesta dall'Ente committente.

La Tecnica Operativa dell'Analisi del Valore si articola in cinque fasi

1) Informazione e Analisi Funzionale

Note le esigenze della committenza, degli utilizzatori e degli utenti, si tratta di prendere visione di tutti gli aspetti, evidenziando le funzioni da assoggettare al giudizio di valore, definendole e classificandole.

Si raccolgono informazioni e dati nell'ordine indicato dal Documento preliminare all'avvio della progettazione (Dpp), secondo il FAST relativo al processo delle entità complesse; successivamente, si procede all'analisi funzionale della soluzione proposta – in seguito chiamata soluzione originaria – e si richiamano all'attenzione del gruppo AV (gAV), analoghe esperienze relative al

tema affrontato, evidenziando gli ambiti funzionali omogenei (AFOi), all'interno dei quali vengono ridefinite le funzioni (con un verbo attivo e un sostantivo misurabile), che si classificano in primarie (da assoggettare a giudizio di valore) e secondarie (da eliminare).

2) Creatività

Nella fase creativa si suggeriscono soluzioni alternative che soddisfano o migliorano le funzioni o gli Ambiti Funzionali Omogenei (AFO).

3) Valutazione e Selezione

Il gruppo di lavoro con il Responsabile del procedimento coordinatore delle attività stima Utilità e Costo globale di più Entità per metterle a confronto con l'Indice di Valore oppure di un'unica Entità presa in considerazione a richiesta del committente per valutarla.

4) Sviluppo delle proposte selezionate

In questa fase si introducono tutti gli elementi necessari a dimostrare la validità e l'operatività delle stesse.

5) Presentazione al Committente delle soluzioni selezionate

Si evidenziano i vantaggi che se ne avrebbero adottandole come risposta alle esigenze e ai requisiti prefissati. Motivi della scelta compiuta, con i vantaggi che ne derivano, in base a tutti gli elementi contenuti nel Dpp, che serviranno anche in fase di verifica, di validazione e di controllo, nelle successive tre fasi del processo: progettazione, realizzazione e gestione.

3. Tecnica sistematica per l'analisi funzionale *Functional Analysis System Technique - FAST*

L'Informazione e l'Analisi Funzionale sono le basi della Tecnica Operativa dell'Analisi del Valore. Per svolgere razionalmente e in modo scientifico questa attività viene qui di seguito presentato il FAST - *Function Analysis System Technique*, sviluppato da Charlie Bytheway nel 1964. Una tecnica sistematica consente di mettere in ordine e dare priorità a esigenze, funzioni, etc. La regola empirica per fare un diagramma FAST consiste nel tracciamento di due linee verticali a destra e a sinistra di un foglio: così esse delimitano il sistema oggetto di studio.

Scritto alla sinistra della prima linea verticale l'obiettivo che si intende raggiungere, alla destra di tale linea si scrivono in sequenza le funzioni primarie in ordine di successione logica, tenendo conto che lo schema che ne deriva si deve poter leggere da sinistra a destra chiedendosi: come? E da destra a sinistra: perché? E dal basso in alto: quando? (*fig. 1*)

Per fare questo conviene precompilare una scheda d'identificazione delle funzioni, così come si presentano nella lettura critica collegiale, per esempio, di un progetto di una qualsiasi Entità.

Ogni funzione è scritta su un biglietto e i biglietti si dispongono rispondendo alle domande come, perché, quando. Da notare che il Libro di Lavoro del RUP dovrà, sempre per scelta metodologica, prevedere un congruo numero di fasi di attività interdisciplinare, stando tutti i componenti allo stesso tavolo o, se a di-

stanza, prevedendo il ricorso ad audio o teleconferenze, sempre, ovviamente, sotto la guida del RUP, Coordinatore esperto AV (condizioni tipiche dell'attività interdisciplinare coordinata).

4. Programmazione di un'opera pubblica su un terreno posto a Pisa in Via Cisanello, destinato alla nuova sede dell'Amministrazione Provinciale e di parte di quella del Comune di Pisa oltre a un parco urbano

Si è trattato per richiesta dell'Amministrazione Provinciale di Pisa rivolta a Tecnici interni ed esterni di svolgere un'attività di gruppo interdisciplinare con l'Analisi del Valore, in accordo con la Presidenza dell'Amministrazione Provinciale su un territorio vasto e non edificato, posto in Località Cisanello di Pisa e destinato all'Amministrazione Provinciale per la nuova sede e al Comune di Pisa per accogliere parte del Comune e un parco urbano.

Si trattava di scrivere il Documento preliminare all'avvio della Progettazione (Dpp) e il metodo prescelto è stato l'Analisi del Valore (AV) con la Tecnica Operativa recentemente aggiornata dall'AIIV e dal CeSAV.

Per scrivere il Documento per l'avvio della Progettazione il riferimento è stato Filippo Calvani, Responsabile Unico del Procedimento (RUP) e incaricato Luca Della Santina, Tecnico dell'Amministrazione Provinciale.



È stato formato un gruppo di lavoro comprendente chi scrive, Luca Della Santina, Tecnico dell'Amministrazione Provinciale di Pisa, Francesco Paolo Cecati della Soprintendenza di Pisa e Raffaele Boccaccini, poi scelti dalla Provincia di Pisa per predisporre il Bando di Concorso del Complesso Ambientale, Territoriale e Urbano. Sono stati inseriti anche Colleghi dell'Università di Pisa per l'Economia. Il lavoro ha esaltato la completezza del gruppo ai fini olistici – cioè

con attenzione a tutti gli aspetti – e la scientificità del metodo AV.

Tra le varie attività il Gruppo si è orientato sulla conoscenza rigorosa dell'area d'intervento nell'ambito di un'area vasta che arrivava fino al Fiume Arno. Sono stati ipotizzati: Obiettivi, Funzioni, Esigenze, Vincoli, Requisiti, Prestazioni attese e si è iniziata la stima delle risorse economico finanziarie da impegnare per produrre l'opera e per gestirla nella vita utile ipotizzata e di altre compo-

FIGURA 1
ANALISI DEL VALORE FAST

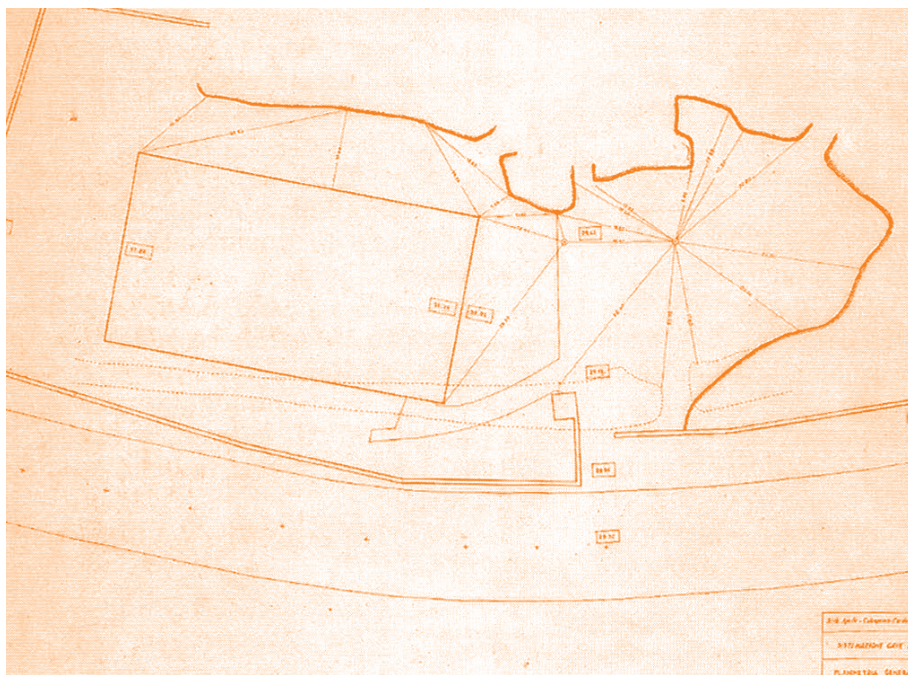
Come?		Perchè?				
FUNZIONI	CLASSI DI ESIGENZE UNI 8289:1981	DESCRIZIONE DELLE CLASSI DI ESIGENZE	VINCOLI RELATIVI ALLE ESIGENZE	DESCRIZIONE DELLE ESIGENZE	DESCRIZIONE DEI REQUISITI UNI 8290:1983	REQUISITI
Fi	sicurezza	incolumità degli utenti, difesa e prevenzione da danni derivanti da fattori accidentali, nella fase di esercizio del sistema edilizio	idoneità a contrastare l'azione di carichi statici o dinamici	resistenza a carichi statici e dinamici	N/mm ²
			idoneità a contrastare deformazioni o rotture dovute a urti	resistenza agli urti	
					isolamento elettrico	
					resistenza al fuoco	
					resistenza alle deformazioni	
					resistenza alle intrusioni	
					resistenza allo shock termico	
					resistenza al gelo	

Come? 				Perchè? 		
FUNZIONI	CLASSI DI ESIGENZE UNI 8289:1981	DESCRIZIONE DELLE CLASSI DI ESIGENZE	VINCOLI RELATIVI ALLE ESIGENZE	DESCRIZIONE DELLE ESIGENZE	DESCRIZIONE DEI REQUISITI UNI 8290:1983	REQUISITI
	benessere	svolgimento delle attività in condizioni atte a garantire la qualità della vita			tenuta all'acqua	
					permeabilità all'aria	
					isolamento termico	
					isolamento acustico	
					comfort tattile	
	fruibilità	attitudine del sistema edilizio a essere accessibile adeguatamente usato dagli utenti nelle loro attività			accessibilità fruibilità	
					comodità d'uso e di manovra	
					flessibilità d'uso	
					
	aspetto	fruizione percettiva del sistema edilizio da parte degli utenti			regolarità geometrica	
					valore estetico aspetto	
					
	gestione	economia di esercizio del sistema edilizio			mantenimento dell'integrità	
					manutenzione programmata	
					
	integrabilità	attitudine delle unità e degli elementi del sistema edilizio a connettersi funzionalmente			impiantistica	
					funzionale	
					
	salvaguardia dell'ambiente	mantenimento e miglioramento degli stati dei sistemi sviluppo sostenibile			controllo impatto ambientale	
					uso delle risorse	
					

nenti costituenti il Costo globale (Cg). In altre parole, il Committente è stato messo nelle condizioni di conoscere l'investimento che andava a sostenere nelle quattro fasi del Processo: Programmazione, Progettazione, Realizzazione e Gestione, garante nei confronti della comunità che stava per affrontare un onere che doveva essere economicamente sostenibile anche nella fase gestionale, comprensiva della manutenzione programmata e garan-

tendo le condizioni per uno sviluppo eco sostenibile.

La Gestione del Valore – *Value Management* – è uno Stile di Gestione che si è evoluto a partire dall'Analisi del Valore. Altri metodi e tecniche di gestione basate sui concetti di valore e di funzione hanno subito un'evoluzione come nel caso del Progetto rivolto ai Costi (*Design to Cost* - DTC) e della Specificazione delle Prestazioni Funzionali (*Functional Performance Specification* - FPS).



Memorial delle Fosse Ardeatine, Roma,
Giuseppe Perugini, 1944-46

La conoscenza di Gestioni di Opere analoghe recentemente realizzate dà l'*input*, ossia la base di partenza della Programmazione della nuova Entità. Potranno essere utili, se conosciuti, anche eventuali costi standardizzati che competono all'Autorità per la vigilanza sui lavori e servizi pubblici: riferimento importante, ancorché non obbligatorio.

Quanto al Gruppo di Progettazione, sia che si tratti di incarichi sia che risulti il vincitore di una Gara Concorsuale, dovrà operare con verifiche esterne da parte del Gruppo Av e verifiche interne (*Design review*) avvalendosi anche di un esperto di stime di Costi globali, capace di monitorare gli elaborati di progetto nella versione iniziale, *in fieri* e definitiva, in modo tale che il gruppo possa operare tenendo sempre presente il comportamento dell'opera nel tempo e quindi, per esempio, le condizioni atte ad assicurare un buono *standard* funzionale e le prestazioni attese nel tempo. Da tenere presente che il Progetto Esecutivo comprende il Piano di Manutenzione programmato per tutta la vita utile ipotizzata in fase di Programmazione. Ne deriva la necessità di ricorrere a scelte tipologiche, tecniche costruttive e a componenti e materiali durevoli, tali da assicurare una predefinita durata del bene in esame, considerando che al termine della vita utile ipotizzata, richiesta dal RUP nel Dpp, vi possa essere un eventuale nuovo uso, sempreché richiesto, tramite interventi più o meno onerosi, a meno che non si preveda la demolizione dell'opera.

È logico, quindi, ma non ovvio per la cul-

tura di oggi, affermare che tutte le scelte dovranno essere rapportate alla durata ipotizzata per l'opera, così come accade in campo meccanico allorché si decidono materiali, pezzi e componenti da utilizzare, proprio in rapporto alla durata che si vuole garantire all'entità in produzione. Il valore d'uso dell'opera è quindi connesso alla manutenibilità programmata del bene in esame, perché lo stato di degrado condiziona il livello prestazionale ed è influenzato da fattori di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Per redigere il Documento preliminare all'avvio della Progettazione (Dpp), l'articolo 7, comma 5 della 109 prevede che il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), possa avvalersi di apporti esterni alla Pubblica amministrazione. L'apporto di questi esperti potrebbe tradursi nell'introduzione dell'Analisi del Valore come sistema di supporto alle decisioni (*Decision Support System*). Tale approccio olistico, finalizzato a completare le esigenze in parte già espresse, i requisiti e le prestazioni attese, mettendo le attenzioni sulle funzioni, costituirebbe un ulteriore contributo per raggiungere l'obiettivo dell'efficacia e dell'efficienza nel delicato settore dei lavori pubblici. È provato del resto che i risultati prodotti da un'attività interdisciplinare svolta da esterni al gruppo progettuale sono di gran lunga superiori a quelli che potrebbero derivare dalla somma di singoli, pur validi, apporti.

A tal proposito il Legislatore nella legge 11 febbraio 1994, n.109, Legge quadro in materia di lavori pubblici, sostituita dal Codice degli Appalti, aveva introdotto il

ricorso non obbligatorio all'Analisi del Valore per confrontare le soluzioni in fase di progettazione [art.15, comma 11, del Regolamento], consigliando quindi di assumere come paragone per la valutazione della soluzione proposta e di quelle alternative gli indici di valore.

L'attività progettuale di gruppo dovrà in ogni caso anche oggi corrispondere ai dati di ingresso riportati nel Dpp, frutto di un'attività di gruppo che consente di mettere in gioco, insieme a tutti gli altri aspetti, quelli attinenti la gestione del bene, portando anche la manutenzione e la sicurezza all'interno del progetto stesso. È ciò che accade in ambito meccanico allorché si parla di *simultaneous engineering* o di *concurrent engineering*.

Questa procedura, che crea il presupposto per la trasparenza del rapporto tra committenza e gruppo progettuale, ha necessità di tempi di programmazione e progettazione adeguati, più lunghi di quelli attualmente concessi, ma che non comporta di allungare il tempo complessivo che corre dall'ideazione dell'opera al termine della sua realizzazione.

Ridistribuendo i periodi parziali di ciascuna fase dell'intero processo di realizzazione si creano, infatti, i presupposti per contenere i tempi della fase realizzativa vera e propria, quella del cantiere, andando a incidere positivamente sul Costo globale con tutti gli aspetti in equilibrio.

Con l'Analisi del Valore l'ottica d'investimento viene quindi a fare i conti con l'Utilità delle Entità nelle soluzioni proposte e il relativo Costo globale che esse

comportano, portando a riferimento l'erogazione dei servizi che l'opera in esame dovrà dare costantemente, con efficienza ed efficacia, per ottenere le richieste prestazioni (*fig. 2*).

Il *Nuovo Codice degli Appalti* recepisce la definizione di soglie prestazionali, abbandonando la forma attuale descrittivo-oggettuale. Nei contenuti da prevedersi nella nuova legislazione e normativa si deve anche prevedere un capitolato prestazionale comprendente specifiche e verifiche anche esterne al gruppo di progettazione.

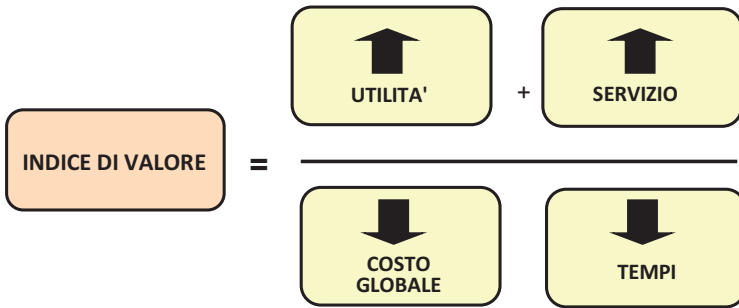
Parole chiave:
fare sistema
formare squadra
mettere in rete
interdisciplina
metodo
strumenti operativi
competizione
innovazione
coinvolgimento parti
interessate - stake-holders
qualità
valore
indice di valore

Gli impianti andranno visti come un complemento a ciò che si può e si deve realizzare ricorrendo a scelte connesse alle condizioni dei luoghi e al clima sia nelle varie stagioni dell'anno che quotidianamente evitando sprechi di energia e di risorse finite non riproducibili, riducendo quindi le emissioni di CO₂.

L'Indice di Valore, ripreso e sviluppato dalla Scuola Pisana V&Q [Maffei, 1999 e 2001], rispetto a quanto riportato da altri Autori [Dell'Isola, 1982 e Dandri, 1993], assume grande attualità alla luce della riforma dei lavori pubblici concretizzata nel quadro istituzionale della 109/94, nelle sue modifiche e integrazioni, nel regolamento generale e nel ca-

pitolato generale delle opere pubbliche. Mediante AV si riesce infatti a rendere confrontabili in termini misurati la soluzione prospettata da un ente e quelle alternative prodotte nella fase della creatività dal gruppo AV, gruppo di esperti eventualmente chiamato dal responsabile del procedimento per supportarlo nelle sue decisioni.

FIGURA 2
ANALISI DI VALORE



LE COMBINAZIONI CHE SI POSSONO PRESENTARE

	moltissima soddisfazione in più	molta soddisfazione in più	soddisfazione in più	stessa soddisfazione	lieve soddisfazione in meno
UTILITÀ	↑↑↑↑	↑↑	↑	=	↓
COSTO GLOBALE	↑	=	↓	↓↓	↓↓↓
	piccolo incremento di risorse utilizzate	a parità di risorse utilizzate	minori risorse utilizzate	molte risorse in meno	moltissime risorse in meno

Un'altra significativa applicazione di Analisi del Valore è quella prospettata sul Sole 24 Ore del 4 luglio 2005 in un articolo a firma di Guglielmo Saporito dal titolo: *“Territorio, parola agli Enti – e per i professionisti incarichi complessi”*, allorché tratta del disegno di legge approvato alla Camera sul governo del territorio. Essendo previsto un *“Rapporto tra Comuni limitrofi (articolo 6), ad esempio per compensare costi sociali nel caso della realizzazione di strutture pubbliche quali inceneritori, anche gli incarichi professionali saranno in conseguenza complessi, a causa della vicinanza tra soggetti pianificatori (più Comuni, Province o Regioni). Il piano strutturale (articolo 2) prevede, infatti, che le scelte fondamentali avvengano anche tra più Comuni in coordinamento tra loro. Sotto altro aspetto, il coordinamento sarà agevolato dalla possibilità di operare compensazioni tra Comuni (articolo 6). Occorreranno quindi Analisti del Valore (norme UNI 1325 e 12973), come già avviene per alcune opere pubbliche”*.

Il risultato numerico dell'Utilità (U) e del Costo globale (Cg) è espresso in termini di disponibilità a pagare da parte del gAV e contabilizzato quindi in moneta.

Considerazioni di questo tipo possono portare anche a far riflettere su quanto AV possa contribuire a far emergere nelle gare di affidamento di appalti l'offerta economicamente più vantaggiosa, ricorrendo anche a strumenti operativi come il confronto a coppie.

5. Studio di Pre-Fattibilità e Studio di Fattibilità di lavori pubblici (Sdf)

Lo Studio di preFattibilità ambientale è previsto nei casi di interventi ricadenti sotto la procedura di valutazione di impatto ambientale. Contiene le informazioni necessarie allo svolgimento della fase di selezione preliminare dei contenuti dello studio di impatto ambientale. Nell'ambito della progettazione lo Studio di Fattibilità consiste nell'analisi e nella valutazione sistematica delle caratteristiche, dei costi e dei possibili risultati di un progetto sulla base di una preliminare idea di massima.

Gli Studi di Fattibilità si effettuano invece nella redazione dei Documenti preliminari all'avvio della progettazione (DpP), comprendenti tutti quei dati di ingresso senza i quali i gruppi di progettazione non potrebbero operare con possibilità di verifiche in corso di attività. In quest'ultimo caso il vantaggio per i progettisti è notevole, comportando l'abbattimento del rischio di incompletezza degli elaborati, di errori e omissioni e di mancata risposta funzionale della soluzione proposta in rapporto alle risorse economico-gestionali per realizzare e per gestire l'opera durante la vita utile ipotizzata.

Il metodo seguito nel redigere il presente studio di fattibilità trova le sue origini nell'attività di ricerca che il coordinatore del gruppo di lavoro, Filippo Calvani, ha condotto nel triennio 2001-2003 in occasione del Dottorato di Ricerca in Ingegneria Edile - Politecnico di Torino e Università di Pisa, nell'ambito del quale chi scrive fa parte del Collegio Docenti

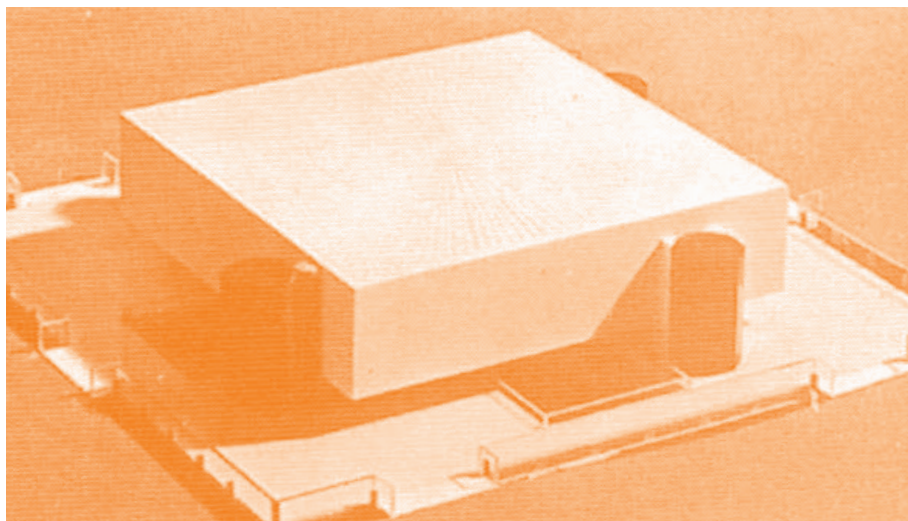
ed è stato responsabile scientifico e tutore del Dottorando.

Operando nel settore della Programmazione e Progettazione delle opere edili nell'intento di ricercare le condizioni per ottenere risultati di Valore, è stata costituita, nell'ambito dell'Insegnamento di Architettura tecnica e tipologie edilizie, la Scuola Pisana Valore e Qualità che ha dato luogo successivamente al Centro Studio per l'Analisi del Valore (CeSAV), che ha implementato il metodo Analisi del Valore – AV, basato sull'Analisi Funzionale e sulla ricerca delle condizioni per avere il massimo dell'Utilità in rapporto alle risorse. Nel 1989 AIAV (Associazione italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore), ha or-

ganizzato a Milano il primo Convegno Europeo di Analisi del Valore e nel 1997 a Pisa il Convegno Internazionale dal titolo: “*Gestire il Valore per aumentare il Valore*”.

Passaggi successivi hanno visto ampliarsi i campi di applicazione nei più svariati settori, perfino qualora si tratti di svolgere considerazioni di valore di certe idee.

Nell'aprile 1998 il prof. Guido Dandri, nel Corso di Aggiornamento sull'Analisi del Valore presso il Politecnico di Milano, ha tracciato una sintetica storia della Gestione del Valore, esprimendo alcuni concetti che Pier Luigi Maffei, in una libera rielaborazione, ha inteso qui di se-



Concorso per il Memorial Fermi, Chicago,
Giuseppe Perugini, 1956

guito riproporre per dare merito e riconoscimento a chi per primo ha parlato di Analisi del Valore in Italia: *“Dove c’è la cultura dell’Analisi Funzionale e del rapporto la soddisfazione delle esigenze ai costi globali, tenendo conto del costo d’uso o di esercizio si fanno eccezionali economie. Basterà pensare che nel settore edilizio a ogni scelta tipologica possono corrispondere risparmi energetici e a ogni accurata scelta di materiali e componenti possono corrispondere compatibilità, integrabilità, manutenibilità e durabilità del sistema proposto”*. AV viene proposta anche ai gruppi di progettazione nelle verifiche interne (*design review*), per tendere all’ottimizzazione della risposta funzionale che non esclude ma porta con sé anche la risposta che si lega agli aspetti sociali, economici, estetici, etc. Quindi, il contenimento dei costi risulta una conseguenza delle attenzioni poste ai servizi da rendere e alle prestazioni attese ed è con il miglioramento degli stessi che si possono ottenere reali economie. Produrre e gestire senza inquinare, per esempio, è uno degli obiettivi cardine di qualsiasi iniziativa intrapresa sul territorio. Con AV è possibile perseguire questo risultato ragionando sulle funzioni e sul valore delle stesse, verificando che le norme predittive non risultino in contraddizione con i principi e gli obiettivi che si dichiara di volere perseguire e dando spazio alle prestazioni dopo aver verificato con l’Analisi Funzionale l’Utilità della soluzione proposta, fornendo eventualmente soluzioni alternative, altrettanto valide o più valide sotto l’aspetto funzionale, in rapporto al Costo globale. Lo

standard europeo di riferimento è l’UNI EN 12973:2018 - sulla Gestione del Valore (*Value Management*), quale occasione per far conoscere e per presentare applicazioni di Analisi del Valore finalizzate a dimostrare come il sapere e il saper fare debbano e possano trovare momenti di sintesi operativa nel governo delle attività complesse ma soltanto se alla base dell’informazione, della formazione e dell’attività professionale è posto un metodo rigoroso.

Produrre e gestire senza inquinare è uno degli obiettivi cardine di qualsiasi iniziativa intrapresa sul territorio

Corsi e Ricorsi nella Storia; dopo che già nel 1974 lo scrivente ebbe a presentare in un Convegno tenutosi a Pisa la Teoria dei Giochi (*Gaming Simulation*), nata nel settore economico-matematico, applicata ai problemi sociali e sviluppata anche nel settore delle scelte territoriali e in particolare urbanistiche, su Il Sole 24 Ore di domenica 27 luglio 1997 è apparso il brillante articolo di Pier Luigi Sacco: *“Teoria dei Giochi a razionalità limitata, Interazioni strategiche: la disciplina adottata in ogni campo dell’economia, fornisce utili strumenti a studi sociali di ogni genere”*. È così venuto spontaneo l’accostamento a quanto emerso nel Convegno AIAV di Pisa, potendosi facilmente rilevare punti comuni fra l’Analisi del Valore e la Teoria dei Giochi: in particolar modo l’interdi-

sciplina e la creatività (*brain storming*). L'Indice di Valore consente il confronto tra più soluzioni di una medesima Entità. Accade quindi che, in presenza di elaborati progettuali preliminari redatti da un Gruppo di Progettazione, il Gruppo degli Analisti del Valore possa dimostrare che una soluzione alternativa da loro prospettata risulti altrettanto valida sotto l'aspetto funzionale, se non addirittura superiore a quella esaminata e, stimato il Costo globale (Cg), che essa presenti un Indice di Valore superiore a quella proposta dai progettisti, fatti salvi gli aspetti estetico-formali. È evidente che non è possibile in questa sede spingere oltre sul piano del merito, troppi sono gli elementi che dovrebbero essere ancora espressi e per i quali si rimanda ai testi in Bibliografia.

Dal momento che il Governo attuale parla spesso di una ripresa di attività in cantieri momentaneamente fermi, si richiama l'importanza di porre l'attenzione sull'Analisi del Valore ricorrendo a verifiche degli elaborati in cantiere per valutare se, nel periodo che i cantieri che sono stati chiusi, possano riprendere l'attività a condizioni più vantaggiose, ovvero sia con soluzioni di maggiore Valore di Miles.

Questo problema l'AV lo affronta in termini appropriati e significativi, consentendo di addivenire a soluzioni gradite agli stessi progettisti perché, sottoponendo gli elaborati a verifiche esterne, possano risultare più rispondenti a problemi di manutenibilità, durabilità, operatività e sicurezza. Questa attività può andare anche a vantaggio di una maggiore occupazione.

6. Due casi di studio a titolo esemplificativo

La prima esperienza riguarda una parte dello studio effettuato da un gruppo di lavoro che opera per conto dell'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici in materia di costi standardizzati, del quale il sottoscritto fa parte e che ha curato nello specifico il tema "*Strade e autostrade*", apporto presentato al Forum della Pubblica amministrazione a Roma nel maggio 2002.

La seconda esperienza consiste nella consulenza fornita a UTMR (Unità Tecnologie Materiale Rotabile), di Trenitalia, nell'ambito della formazione di un gruppo di lavoro per l'Analisi del Valore, assumendo come caso di studio la ristrutturazione della carrozza ferroviaria a due piani da rendere accessibile ai disabili.

Nel primo caso, l'Analisi del Valore è stata utilizzata nella definizione funzionale delle strade e delle autostrade e nella determinazione dei loro costi standardizzati, prendendo a riferimento Ambiti funzionali omogenei (AFO), costituiti nella fattispecie dai tratti caratterizzati dagli stessi elementi geometrici direttamente connessi alla capacità di traffico della strada e da identiche caratteristiche costruttive: tratti in trincea, in rilevato, in galleria, in viadotto, etc.

Si giunge così alla possibilità di determinare il costo standardizzato di una strada nella sua interezza come somma dei risultati ottenuti per i singoli tratti con le rispettive lunghezze e considerando la diversità delle specifiche aree territoriali mediante fattori correttivi. Inoltre, si è tenuto conto degli interventi sull'area esterna alla

sovrastuttura stradale, compresa la fascia di rispetto e le opere di mitigazione ambientale e di stabilizzazione dei terreni, come se si trattasse di un ambito funzionale omogeneo extrasistema.

Le attenzioni sono state rivolte a:

- committente;
- utilizzatore (*user*) che chiede: sicurezza, ragionevoli tempi di percorrenza e comfort;
- “rivieraschi” (*neighbours*) che chiedono la protezione dall’inquinamento acustico;
- popolazione (*all the population*), che chiede il rispetto delle condizioni ambientali atte ad assicurare uno sviluppo sostenibile e una qualità estetico-formale.

In base agli obiettivi e alle esigenze sono state definite le funzioni primarie distinguendole in principali (necessarie e richieste) e complementari (non necessarie ma motivatamente richieste), eliminando quelle secondarie (non necessarie e non richieste).

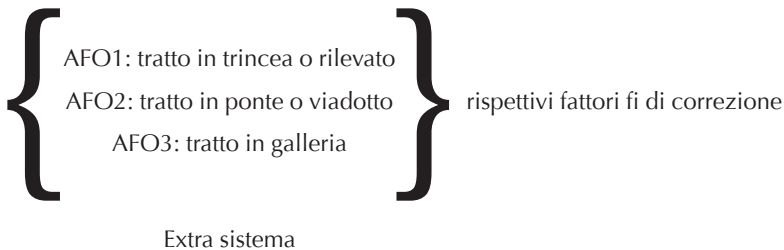
Sono primarie principali, ovviamente, le funzioni derivanti dagli *standard*; tra

quelle primarie complementari un committente può chiedere di fornire agli utenti servizi di ristoro, di rifornimento carburanti, di segnalazione di emergenza etc. volendo offrire motivatamente più alti livelli di servizio, ciò che va nell’ottica del rispetto delle autonomie.

È stata presa a riferimento la carrozza ferroviaria a due piani concentrando le attenzioni sugli aspetti di sicurezza, benessere e fruibilità del servizio per tutti (progetto senza barriere architettoniche).

Definite le funzioni, esse sono state classificate in primarie principali e complementari e in secondarie.

Concentrata l’attenzione sulle prestazioni più che sulla soluzione tecnica e definiti i requisiti (misurabili), il gruppo di lavoro ha espresso soluzioni alternative a quella originariamente analizzata, eliminando le funzioni secondarie e proponendo modifiche migliorative in termini di valore, per soddisfare anche eventuali nuove esigenze dell’utenza. Il risultato ottenuto è servito a redigere un documento contenente gli elementi da porre a base di gara per l’acquisto o la



ristrutturazione di carrozze, contribuendo a far crescere la capacità di essere presenti sul mercato, non soltanto come erogatori del servizio ma anche come progettisti e produttori, rafforzando così il prestigio necessario a piazzare all'estero carrozze italiane con conseguenti risvolti positivi anche in termini occupazionali.

Un'ultima considerazione: mediante la Gestione del Valore in fase di programmazione delle opere, il committente pubblico favorisce inserimenti del privato come partner nel dare servizi alla collettività – *project financing* – in quanto l'indice di valore evidenzia i possibili ritorni gestionali nel tempo e quindi l'eventuale convenienza a intervenire nella realizzazione. Il privato viene così a fornire, per un periodo di tempo stabilito in convenzione, un servizio utile alla collettività gestendolo con un congruo utile d'impresa. A questo proposito la scuola pisana Valore e Qualità ha prodotto applicazioni significative.

Verificare:

- la conformità con le norme tecniche vigenti;
- l'autonomia decisionale e finanziaria.

Ciascun tipo di lavoro (nuova costruzione, demolizione, ristrutturazione, restauro...), implica un costo di investimento variabile in rapporto ai materiali impiegati, alla mano d'opera necessaria, alla complessità operativa, etc.

Il costo unitario varierà, pertanto, in funzione del tipo di lavoro e delle scelte compiute.

Ogni tipo di lavoro è connotato dalla presenza di quantità caratteristiche omo-

genee, tra loro differenti per le relative incidenze di costo: le opere edili, gli impianti, gli arredi e attrezzature, le opere extra-sistema.

Da tenere presente che in un edificio ospedaliero le opere edili incidono per il 35-40%, gli impianti per il 45-55%, gli arredi e le attrezzature per il 15%, le opere extrasistema per il 5-8%. •

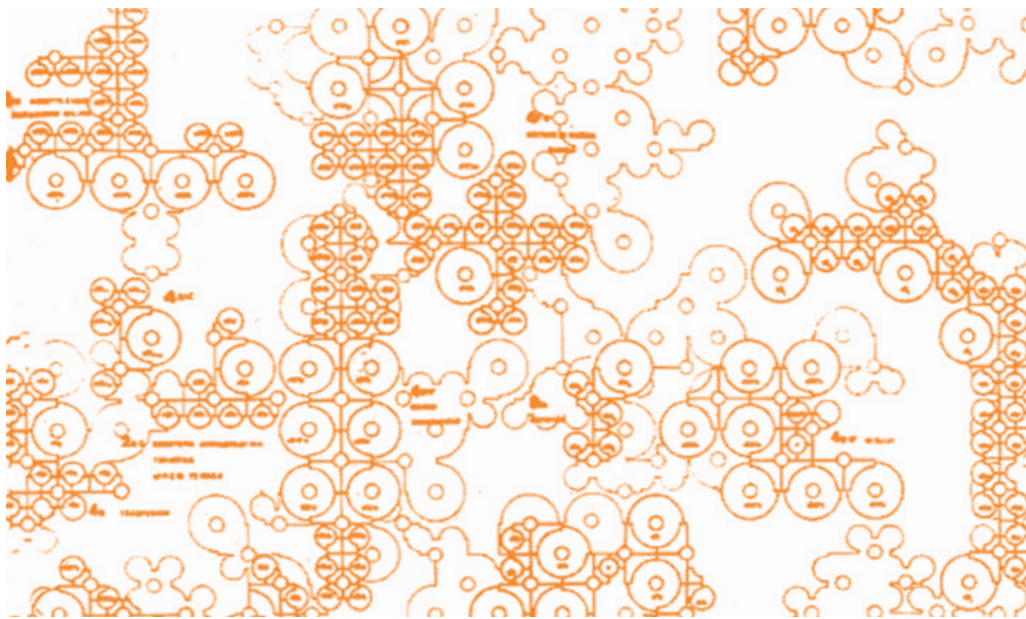
Bibliografia interdisciplinare

- AA.VV., *Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard*, **Tecnoborsa**, Roma, V Edizione, 2018
- Miles D.L., *Techniques of Value Analysis and Engineering*, Mc. Graw Hill, New York (3rd edition), Miles Value Foundation, USA, 1972
- d'Ascanio G., *Value in product specifications, Proceedings of International Conference Society of American Value Engineers*, Los Angeles, 1974
- Dell'Isola A.J., *Value Engineering in the Costruction Industry*, V.N.R. Company, New York, 1975
- Maffei P. L., *Strutture urbanistiche*, in AA.VV., *Una città per l'uomo*, Rezzara Ed., Vicenza, 1977
- d'Ascanio G., *Analisi del Valore – Corso di Perfezionamento Operatori*, Ets Pisa, 1977
- Maffei P. L., *L'urbanizzazione di fronte alle esigenze umane di isolamento e incontro*, in AA.VV. *Una città per l'uomo*, Rezzara Ed. Vicenza, 1977
- Maffei P. L., *Stato della Pianificazione e previsioni urbanistiche nella Provincia di Pisa*, Pacini Ed. Pisa, 1980
- Dell'Isola A., *Value Engineering in the*

construction industry, VNR Company, New York, 1982

- Dandri G., *Costruire con l'Analisi del Valore*, Edilstampa, Roma, 1993
- Maffei P. L., *La manutenzione intelligente delle opere pubbliche e del patrimonio edilizio*, Il Sole 24 Ore Ed., Milano, 1994
- Maggi P.N., *Il Processo Edilizio*, Città Studi, Milano, 1994
- Caruso di Spaccaforno A., *Interazione tra progettazione e valutazione nell'ottica della Qualità*, Quaderno n.5, Diset, Politecnico di Milano, 1995

- Maffei P.L. e altri, *Qualità e Analisi del Valore nel Processo Edilizio: costi di produzione e di gestione*, Ets Ed., Pisa, 1996
- Dell'Isola A., *Value Engineering: practical applications*, R.S. Means, Kingston MA USA, 1997
- Caruso di Spaccaforno A., *Valutazione Economica dei Progetti nell'arte del costruire*, Utet, Torino, 1999
- Maffei P.L., *Il concetto di valore nell'Architettura Tecnica*, Ed. Il Sole 24 Ore, pp.192 Milano, 2001
- Maffei P. L., Boccaccini R., *La nuova*



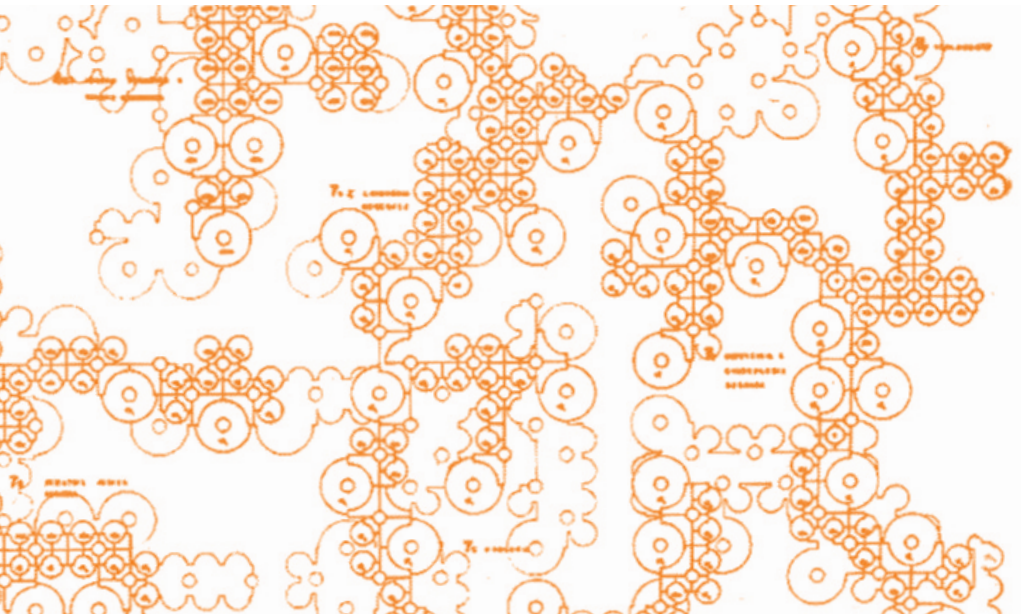
Progetto di ospedale cibernetico, Roma Pietralata, Giuseppe Perugini, 1967

sede: Nuova sede dell'Amministrazione Provinciale di Pisa nell'ambito del parco urbano di Cisanello - Linee guida per la progettazione, Tep, Pisa, 2002

- Maffei P. L., *Metodo e strumenti per la determinazione dei costi standardizzati delle opere pubbliche*, Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici, Ed. Impero, Roma, 2003
- Maffei P. L., Calvani F., *Principi di Bioedilizia, Progetto e-learning Trio*, Internet, Regione Toscana, Firenze, 2003
- Maffei P.L., Lorenzetti E., Maffei R.,

Massano E., *Analisi del Valore. Terminologia e Definizioni*, Ets Ed. Pisa, 2010

- Maffei P.L. e Altri, *Il Territorio della Toscana Litoranea*, Dip. Ing. Civile Univ. di Pisa, da Dell'Acqua A.C. e Altri, *Tradizioni del costruire nel territorio nazionale*, Alinea Ed. Firenze, 2011
- Frolla A. *Analisi del Valore un metodo di valutazione strategica*, pp. 92-96 Libro a cura di Calamita F., *Metodologie di Progettazione Ambientale nei territori di margine*, Ets Ed. Pisa, 2013.



II - CODICE DEGLI APPALTI PUBBLICI E CONCESSIONI DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE D.LGS 50/2016

**DECRETO LEGISLATIVO 12 APRILE 2006,
N. 163 RECANTE IL CODICE DEI CONTRATTI
PUBBLICI RELATIVI A LAVORI, SERVIZI E
FORNITURE IN ATTUAZIONE DELLA
DIRETTIVA 2004/17/CE E 2004/18/CE**

a cura di Pier Luigi Maffei

*Presidente Onorario dell'ALAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore
Membro del Comitato Scientifico del Polis-maker e del Master "Il Polis Maker Ricerche e Lezioni
per la gestione della trasformazione urbana nel Master Polis Maker" – Politecnico di Milano
Membro del Comitato Tecnico Scientifico di **Tecnoborsa***

La materia dei Lavori Pubblici in Italia è una delle più complesse e in continua evoluzione normativa; ciò ha dato luogo anche a interpretazioni e a perdita di credibilità all'estero.

In questo Documento si dà un contributo per unificare la materia tramite il riferimento al *Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, in attuazione della Direttiva 2004/17/CE e 2004/18/CE*, adeguando le norme italiane ai principi e alle prassi consolidate a livello europeo e internazionale



*Padiglione italiano all'Expo '58, Bruxelles,
Giuseppe Perugini, 1959-58*

1. Introduzione

La materia dei Lavori Pubblici in Italia è una delle più complesse e in continua evoluzione normativa. Questo ha dato luogo anche a interpretazioni e a perdita di credibilità all'estero. In questo Documento si dà un contributo per tendere a unificare la materia tramite il riferimento al "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, in attuazione della Direttiva 2004/17/CE e 2004/18/CE", adeguando quindi le norme italiane ai principi e alle prassi consolidate a livello europeo e internazionale.

L'ultima modifica deriva dalla cosiddetta Legge Sblocca Cantieri. Tra le novità di rilievo figurano: l'appalto integrato fino al 2020, cambio delle modalità di affidamento degli appalti sotto soglia, subappalti che prevedano incentivi ai tecnici della PA

L'ultima modifica deriva dalla cosiddetta Legge Sblocca Cantieri. Tra le novità di rilievo figurano: l'appalto integrato fino al 2020, cambio delle modalità di affidamento degli appalti sotto soglia, subappalti che prevedano incentivi ai tecnici della Pubblica Amministrazione. E inoltre è prevista la gara al massimo ribasso e a offerta economicamente più conveniente, la manutenzione può essere abbinata agli

elaborati definitivi, non più esecutivi, del progetto, subappalto con tetto al 40%, procedura negoziata fino a un milione di euro, Italia Infrastrutture Spa, distanze tra edifici, nuove autorizzazioni sismiche, commissario condominiale, vengono ridefiniti i contenuti della progettazione, che dovrà essere più attenta ai temi del riuso.

Purtroppo ancora una volta non è fatto alcun riferimento al Metodo Analisi del Valore nella verifica della congruità dell'Offerta economicamente più vantaggiosa. Non sono bastati i vari richiami nelle forme che un'Associazione può utilizzare, scrivere su Riviste, Portali, e-mail alle Segreterie del Presidente del Consiglio e del Ministro per le Infrastrutture e dei Trasporti per far rilevare che non esiste solamente l'Analisi Costi Benefici (ACB), nata per il settore agricolo ove si tratta di costi e di ricavi. Le Infrastrutture e le Opere Pubbliche sono un'altra cosa. Si richiede una visione olistica, che considera cioè tutti gli aspetti connessi alla natura e alle caratteristiche dell'Entità considerata, così come di conseguenza è obbligatorio che l'Ente Committente nomini un Responsabile Unico del Procedimento (RUP), per coordinare un Gruppo di Lavoro comprendente Professori e Professionisti che gli conferiscano il carattere della multidisciplinarietà e svolgere fasi di lavoro con attività interdisciplinare, tutti allo stesso tavolo e/o collegati a distanza via audio e/o video. Il Gruppo così costituito (gAV), stima correttamente il parametro unico numerico adimensionale omnicompre-

sivo definito nell'Analisi del Valore Indice di Valore (Iv), dato dal rapporto tra l'Utilità (U)¹ e il Costo globale (Cg)², sulla base del quale viene stimata l'Offerta economicamente più vantaggiosa. Non c'è più bisogno quindi, come si trova nell'Analisi Costi Benefici (ACB) di ricorrere a un prezzo-ombra³.

Richiamiamo l'attenzione sul fatto che con l'Analisi del Valore sono previste verifiche rispetto a una presa visione della Gestione di Entità analoghe a quella considerata, opere di recente realizzazione e capaci di dare senza interruzioni le prestazioni fissate in fase di Programmazione, che non si possono omettere, e che prendendo in considerazione opere analoghe si va a verificare anche l'esito del Piano di Ma-

nutenzione Programmata in tutta la vita utile dell'Entità considerata. Tale Piano nel Codice è previsto che sia un allegato del Progetto esecutivo, mentre nella Legge Sblocca Cantieri i riferimenti diventano gli elaborati definitivi del Progetto.

Durante il Processo dei Lavori Pubblici si richiede un maggiore protagonismo della Committenza Pubblica che deve concretarsi in una Programmazione affidata a un Responsabile Unico del Procedimento (RUP) esperto di Gestione del Valore e di Analisi del Valore, da abbinare a ogni Entità con funzioni operative dirette e capacità di controllare il processo. Il RUP collabora con la Committenza nel formare un gruppo di esperti e professionisti qualificati per i vari aspetti per

⁽¹⁾ Utilità di una Entità è la condizione attribuita a una qualsiasi Entità (idea, processo, programma, progetto, prodotto, esercizio, organizzazione o una loro qualsiasi combinazione), per il vantaggio che arreca, con il soddisfacimento delle esigenze (UNI 8289:1981 e successive modifiche ed integrazioni introdotte all'Università di Pisa), per un periodo prefissato o per tutta la vita utile ipotizzata in fase di Programmazione, in determinate situazioni di luogo, tempo e circostanze. Il risultato numerico è espresso in termini di disponibilità a pagare da parte del gAV e contabilizzato quindi in moneta.

⁽²⁾ Costo globale (Cg) Dato dalla somma del Costo di produzione, del Costo di gestione nella vita utile ipotizzata in fase di Programmazione, che prevede anche gli Studi di Fattibilità (SdF), del Costo finale, detratto l'eventuale Valore residuo. I tre addendi che seguono il Costo di produzione sono attualizzati al momento di entrata in esercizio dell'Entità considerata. Se si intendesse assumere a riferimento il Costo di pro-

duzione come avviene nelle gare di affidamento dei lavori, è da tenere presente che esso va ricavato dalla formula del Costo globale.

⁽³⁾ Prezzo-ombra. Utilizzato da chi applica l'Analisi Costi Benefici (ACB), quando non ha un Costo di riferimento per l'Entità che sta affrontando, si riferisce al prezzo calcolato senza tener conto del reale valore monetario che essa può avere. Prezzo contabile che indica il valore derivante dalla scarsità dell'Entità considerata e quindi della limitata disponibilità. Esso dà il valore sociale di un bene o servizio e corrisponde al cosiddetto costo-opportunità. È usato quando, per esempio si deve stimare il costo di costruzione di una nuova infrastruttura. Per fare un'attendibile Analisi Costi Benefici si devono includere tutti i Costi stimati dal Gruppo di lavoro in base a dati tratti dalla Gestione di Entità analoghe e tutti i Benefici, quantificandoli correttamente attraverso la stima di un Gruppo di persone rappresentativo di tutti gli aspetti riguardanti l'Entità considerata, così come si fa nell'Analisi del Valore.

tendere a una concezione olistica⁴. A lui compete tenere un Libro di Lavoro che preveda un congruo numero di riunioni da svolgere con un'attività interdisciplinare. Si ricorda in particolare che ogni Programmazione deve concludersi con un Documento preliminare all'avvio della Progettazione (DpP), che deve essere approvato dall'Ente Committente e senza il quale il Committente non può passare a un Concorso né dare incarico di Progettazione.

2. Metodi e Tecniche Operative di Programmazione

Per affrontare il *Nuovo Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione della Direttiva 2004/17/CE e 2004/18/CE* – adottato con il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i., completo di allegati, in attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti – si fa presente che esso è caratterizzato da criteri di semplificazione, snellimento, riduzione delle norme, oltre che da nuove definizioni e si suggerisce di approfondire la conoscenza del D.Lgs. 18 Aprile 2016, N. 50 e s.m.i.

Il nuovo *Codice* ha abbandonato la tradizione, che non ha dato buoni frutti, di far coesistere norme primarie e secondarie raccolte in un unico testo e affiancate da un unico Regolamento di esecuzione. Restano purtroppo aperti problemi d'interpretazione che rendono difficile tenere conto delle varie previsioni

che gravitano su più Ministeri e Istituti. Titolo III “*Pianificazione⁵ Programmazione e Progettazione*”. Quella di cui all'art. 201⁶.

Gli Strumenti di Pianificazione sono in realtà Strumenti⁷ di Programmazione, rimandando al “*Documento Pluriennale di Pianificazione*”⁸ (DPP), Decreto Legislativo 29 dicembre 2011 n. 228”.

La prima fase del Processo di una qualsiasi Entità⁹ è la Programmazione; seguono altre tre fasi: Progettazione, Realizzazione e Gestione.

Durante la fase di Programmazione si richiede un maggiore protagonismo della Committenza Pubblica che deve concretarsi in una Programmazione affidata

⁴ Olistica: posizione contrapposta al riduzionismo, basato sull'idea che le proprietà di un'Entità possano essere spiegate esclusivamente tramite tutti gli aspetti costitutivi (Olismo - dal greco ὅλος hōlos, cioè "totale", "globale").

⁵ Meglio sarebbe stato se fosse stata abbandonata la parola Pianificazione che deriva dalla Legge Urbanistica del 1942!

⁶ A nostro parere il termine Pianificazione che nasce con i Piani Urbanistici della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 crea confusione. Sarebbe bastato scrivere Programmazione e Progettazione. Il Processo si completa in quattro fasi con Realizzazione e Gestione.

⁷ Avrebbe dovuto recitare: “*Metodi e Tecniche Operative*”.

⁸ Avrebbe dovuto dire “*di Programmazione*”, perché il Processo degli Interventi Ambientali, territoriali e Urbani è costituito da quattro fasi (non cinque): Programmazione con Studi di Fattibilità, Progettazione, Realizzazione e Gestione.

⁹ Entità: idea, processo, programma, progetto, prodotto, servizio, organizzazione o una loro qualsiasi combinazione.

a un Responsabile Unico del Procedimento esperto di Gestione del Valore e di Analisi del Valore relativo a ogni Entità che si intende prendere in considerazione, che necessita di un'attività interdisciplinare di gruppo coordinata dal RUP stesso. In particolare, si ricorda che ogni Programmazione deve concludersi con un Documento preliminare all'avvio della Progettazione (DpP), che deve essere approvato dall'Ente Committente. Durante la fase di Programmazione si richiede un protagonismo della Committenza Pubblica che deve concretarsi nella riappropriazione di funzioni operative dirette e della capacità di controllare il processo.

Fin dagli inizi degli studi che portano alla Programmazione dell'Entità – che dovrà dare le prestazioni richieste per soddisfare il servizio che politicamente l'Ente decide di dare a una comunità per tutta la vita utile programmata per l'Entità che tale servizio deve dare o, in alternativa, per un ciclo di vita prefissato – l'Ente incarica un Responsabile Unico del Procedimento (RUP), scelto all'Interno o all'Esterno.

Il RUP, secondo quanto previsto dalla Tecnica Operativa dell'Analisi del Valore, di Lawrence Delos Miles che la inventò nel 1943, collabora con l'Ente a formare il Gruppo di Lavoro. Tale gruppo sinteticamente è chiamato gAV e co-

mincerà a lavorare partendo dall'Informazione e dall'Analisi Funzionale (prima fase della Tecnica operativa di AV). Fin dall'inizio del lavoro sarà stabilito dall'Ente, in accordo con il RUP, un programma di lavoro e mette in evidenza nel gAV che politicamente sono stabilite provvisorie richieste di prestazioni nel tempo per soddisfare le esigenze della popolazione per la quale il servizio è stato politicamente deciso. Entità quindi come Sistema, basato sulla scomposizione del sistema secondo l'UNI: “*Sistema Tecnologico*” e “*Sistema ambientale*” (UNI 8290 - UNI 7867).

Il progetto esecutivo dovrà tenere conto della fase di cantierizzazione e dell'influenza sul progetto costruttivo. Dovrà inoltre prevedere l'integrazione tra le varie ditte, ognuna con le proprie caratteristiche di lavoro e competenze, conoscenze e abilità operative necessarie per svolgere una determinata attività lavorativa (*know how*), eventuali brevetti e procedure di lavorazione e montaggio. Le variabili del sistema-cantiere richiedono una puntuale ingegnerizzazione delle varie fasi individuate nei Piani di Produzione.

Importante è il rapporto tra il contenuto informativo degli elaborati progettuali e quello degli annessi documenti tecni-

Il programma triennale costituisce il momento programmatico nel quale sono valutati i profili di fattibilità progettuale delle opere da eseguire, alla luce dell'identificazione e della quantificazione delle esigenze sociali alle quali s'intende dare risposta (servizi richiesti) con la realizzazione delle opere comprese nel programma stesso, in un quadro complessivo di competenze istituzionali che impone il concerto tra soggetti pubblici chiamati a rendere coerenti i rispettivi obiettivi.

co-procedurali: capitolati prestazionali, computi metrici, etc. in quanto la rappresentazione grafica del progetto (informazione), non potrà essere trattata disgiuntamente dalle informazioni proprie degli altri documenti.

Il progetto esecutivo, a gara vinta, su proposta dell'Impresa vincitrice della gara, potrà essere variato con il consenso del Responsabile Unico del Procedimento (RUP) e l'approvazione dell'Ente Committente. Il progetto diventa quindi operativo. Si tenga presente che ogni attività di Progettazione di Opera Pubblica deve essere preceduta dall'approvazione da parte dell'Ente Committente del Documento preliminare all'avvio della Progettazione (Dpp).

3. Nuove Definizioni

Partenariato Pubblico Privato (PPP)

Si tratta di un *“Contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano l'esecuzione di lavori, servizi, o decidono la disponibilità di beni immobili a uno o più operatori economici, riconoscendo a titolo di corrispettivo per l'investimento e per la gestione dei lavori oggetto del contratto, un canone o altra utilità correlati alla disponibilità dell'opera o alla prestazione dei servizi, con assunzione di rischio”*. L'elenco è ricollocato al comma 8 dell'art. 180. In base all'art. 180, comma 3 del *Nuovo Codice*, infatti, nel contratto di PPP *“Il trasferimento del rischio in capo all'operatore economico comporta l'allocazione a quest'ultimo, oltre che del rischio di costruzione, anche del rischio di disponibilità o, nei*

casi di attività redditizia verso l'esterno, del rischio di domanda dei servizi resi, per il periodo di gestione dell'opera”.

Soggetto aggregatore (lettera n)

Centrale di committenza iscritta nell'elenco dei soggetti, aggregato istituito dall'art. 9, comma 1, del D.L. 66/2014.

Rischio di costruzione, Rischio di disponibilità e Rischio di domanda (definiti dalle lettere aaa), bbb) e ccc) dell'articolo in esame).

Lavori complessi (lettera oo)

Lavori che superano la soglia di 15 milioni di euro e sono caratterizzati da particolare complessità in relazione alla tipologia delle opere, all'utilizzo dei materiali e componenti innovativi, alla esecuzione in luoghi che presentano difficoltà logistiche o particolari problematiche geotermiche, idrauliche, geologiche e ambientali) e (secondo quanto previsto dalle lettere qq) e rr) di Lotto funzionale e Opere pubbliche incompiute.

Lotto funzionale (lettera qq)

La definizione di Lotto funzionale risponde a tre requisiti già previsti nella normativa vigente, vale a dire quelli di funzionalità, fruibilità e fattibilità di ciascun lotto.

Opere incompiute (oo)

La definizione di opere incompiute (oo) fa invece riferimento al censimento delle opere incompiute avviato dall'art. 44-bis del D.L. 201/2011, in attuazione del quale è stato emanato il D.M. 13 marzo 2013, n. 42 *“Regolamento recante le modalità di redazione dell'elenco-anagrafe delle opere pubbliche incompiute”*, mentre l'ultima lettera (ggggg), fornisce la definizione di lotto prestazione, quan-

do uno specifico oggetto di appalto, da affidare autonomamente, possa essere definito su base qualitativa. Gli elenchi delle opere incompiute (in pdf o sulle pagine web), sono stati caricati dalle amministrazioni titolari del procedimento sull'apposito sito tramite il SIMOI - Sistema informatico di monitoraggio delle opere incompiute e sono pubblicati alla pagina del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Impresa collegata (di cui alla lettera z)
Risulta da una riformulazione e da un ampliamento del concetto esplicitato dall'art. 149, comma 4, del D. Lgs. 163/2006.

Microimprese

Piccole e medie imprese (MPMI).

Mercato elettronico (lettera bbbb)

Strumento di acquisto e di negoziazione che consente acquisti telematici per importi inferiori alla soglia di rilievo europeo basati su un sistema che attua pro-



*Casa Sperimentale, Fregene,
Giuseppe Perugini, 1968-71*

cedure di scelta del contraente gestite per via telematica. Il testo che preannunciava il D.Lgs. 163/2006 è l'unico riferimento al mercato elettronico (della Pubblica amministrazione, indicato con l'acronimo MEPA) ed era contenuto nell'art. 11 che rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 328 del D.P.R. 2017/2010, che regola il mercato elettronico per gli acquisti sotto soglia. Il MEPA è accessibile dal sito Internet gestito da Consip alla pagina web: <https://www.acquistinretepa.it>.

Concessione (uu) e (vv)

Relativa rispettivamente alla concessione di lavori e di servizi, che si caratterizza per l'assunzione del rischio operativo (lettera zz) dell'articolo in esame, in linea con l'art. 5, numero 1), della direttiva sulle concessioni (direttiva 2014/23/UE).

Joint venture

Associazione tra due o più enti, finalizzata all'attuazione di un progetto o di una serie di progetti o di determinate intese di natura commerciale o finanziaria (lettera h), funzionale alle disposizioni, dettate dagli articoli 6 e 7 dello schema in esame, relative a tali associazioni). Si tratta dell'Associazione temporanea di Imprese, finalizzata all'attuazione di un programma/progetto o di una serie di progetti o di determinate intese di natura commerciale e/o finanziaria (lettera h), funzionale alle disposizioni dettate dagli articoli 6 e 7 dello schema in esame, relative a tali associazioni; di Documento di gara (lettera oo) dell'articolo in esame e di Ciclo di vita (di cui alla lettera hhhh).

Lavori complessi

Intesi, dalla lettera oo, come i lavori che superano la soglia di 15 milioni di euro e

sono caratterizzati da particolare complessità in relazione alla tipologia delle opere, all'utilizzo dei materiali e componenti innovativi, alla esecuzione in luoghi che presentano difficoltà logistiche o particolari problematiche geotermiche, idrauliche, geologiche e ambientali (secondo quanto previsto dalle lettere qq e rr).

Lotto funzionale (di cui alla lettera qq) Vengono ripresi i tre requisiti già previsti nella normativa vigente, vale a dire quelli di funzionalità, fruibilità e fattibilità di ciascun lotto.

Opere pubbliche incompiute (oo)

Fa invece riferimento al censimento delle opere incompiute avviato dall'art. 44-bis del D.L. 201/2011, in attuazione del quale è stato emanato il D.M. 13 marzo 2013, n. 42 "*Regolamento recante le modalità di redazione dell'elenco-anagrafe delle opere pubbliche incompiute*", mentre l'ultima lettera (ggggg), fornisce la definizione di lotto prestazione, quando un specifico oggetto di appalto, da affidare autonomamente, può essere definito su base qualitativa.

Gli elenchi delle opere incompiute (in pdf o sulle pagine web), sono stati caricati dalle Amministrazioni titolari dei procedimenti sull'apposito sito tramite il SIMOI - Sistema informatico di monitoraggio delle opere incompiute e sono pubblicati alla pagina del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti disponibile sul sito Internet: <https://www.serviziopubblici.it/simoi.html>.

Strumenti di acquisto

La definizione riportata richiama quella di strumenti di acquisto e di strumenti di negoziazione recati dalle lettere suc-

cessive. Ai sensi della lettera cccc) sono strumenti di acquisto queglii “*Strumenti di acquisizione che non richiedono apertura del confronto competitivo*”.

La medesima lettera chiarisce che rientrano tra gli strumenti di acquisto:

- le convenzioni quadro (previste dall’art. 26 della legge 23 dicembre 1999, n. 488) stipulate, ai sensi della normativa vigente, da Consip S.p.A. e dai soggetti aggregatori;
- gli accordi quadro stipulati da centrali di committenza quando gli appalti specifici vengono aggiudicati senza riapertura del confronto competitivo;
- il mercato elettronico realizzato da centrale di committente nel caso di acquisti effettuali a catalogo. Per definire il mercato elettronico si rinvia agli strumenti di acquisto per delimitare i quali si richiama la nozione di mercato elettronico.

Prima di affrontare i successivi argomenti si suggerisce di approfondire la conoscenza del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. che fa riferimento a:

- aggiornamenti alla Legge di bilancio 2018;
- provvedimenti attuativi dell’Anac e dei Ministeri competenti;
- norme complementari;
- comunicati e alle delibere dell’Anac (aggiornate alle Linee Guida n. 11 del 20 luglio 2018 e al bando-tipo n. 3/2018

per l’affidamento dei servizi d’ingegneria e architettura d’importo superiore a 100.000 euro);

- decreti ministeriali attuativi (aggiornati al d.P.C.M. 10 maggio 2018 n. 76;
- dibattito pubblico sui programmi;
- prezzi regionali;
- tabelle del costo medio orario del lavoro (aggiornate al D.M. 16 maggio 2018 n. 59);
- norme complementari rilevanti (agg. al d.P.C.M. 11 luglio 2018);
- individuazione delle categorie merceologiche sottoposte agli obblighi di acquisto centralizzato);
- norme transitorie ancora vigenti del regolamento attuativo (d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207);
- norma sul Documento di gara unico europeo;
- provvedimenti attuativi dell’Anac e dei Ministeri competenti;
- delibere dell’Anac aggiornate alle Linee Guida n. 11 del 20 luglio 2018 e al bando-tipo n. 3/2018 per l’affidamento dei servizi di ingegneria e architettura d’importo superiore a 100.000 euro;
- aggiornamenti del combinato disposto *conjunction*, risultato dell’interpretazione congiunta di due o più norme Legge di bilancio 2018. Ad esempio, si può parlare di affidamento, ai sensi del combinato disposto dell’art. 36, c. 2, lettera a) del D.Lgs. 50/2016;

Il *Nuovo Codice* contiene criteri di semplificazione, snellimento, riduzione delle norme. Ha abbandonato la tradizione di far coesistere norme primarie e secondarie raccolte in un unico testo affiancate da un unico Regolamento di esecuzione. Restano problemi d’interpretazione che rendono difficile ricostruire le previsioni che gravitano su più istituti.

- decreti ministeriali attuativi (aggiornati al d.P.C.M. 10.5.2018 n. 76 - con modalità di svolgimento, tipologie e soglie dimensionali delle opere sottoposte a dibattito pubblico);
- norme complementari rilevanti (aggiornate al d.P.C.M. 11 luglio 2018 - Individuazione delle categorie merceologiche sottoposte agli obblighi di acquisto centralizzato);
- norme transitorie ancora vigenti del regolamento attuativo (d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207);
- norma sul Documento di gara unico europeo.

Le definizioni di cui all'art. 3 in numero superiore a quelle presenti nel *Codice* del 2006 derivano dal recepimento delle nuove nozioni introdotte dalle direttive europee (recepisce gli articoli 2, 33, par. 1 della direttiva 2014/24/UE, 2, 3, 4, 29, par. 1, 51, par. 1 della direttiva 2014/25/UE, 5, 6, 7 e 13, par. 1 della direttiva 2014/23/UE) e in parte si tratta di adeguamenti alla legislazione nazionale intervenuta *medio tempore*.

Primo Correttivo

è in vigore dal 20-05-2017 con integrazioni e alcune modifiche alle definizioni, tra cui:

- ▶ **Categoria prevalente**
- ▶ **Categoria scorporabile** (oo-bis) (art. 48 co. 1 2 del *Codice* e art. 32 comma 7 Dpr 2017-10 tuttora vigente – per il riferimento alle SIOS si veda DM MIT 248/2016: OG11; OS2-A; OS2-B; OS4; OS11; OS12-A; OS12-B; OS13; OS14; OS18-A; OS18-B; OS21; OS25; OS30; OS32)
- ▶ **Manutenzione ordinaria** (oo-IV)
- ▶ **Manutenzione straordinaria** (oo-V)

- ▶ **Contratto di concessione di lavori** (uu) si amplia l'affidamento operato aggiungendo anche la progettazione (già prevista all'art. 59.1)
- ▶ **Categorie di opere specializzate** (aa-aaa) al posto della definizione
- ▶ **Documento di fattibilità delle alternative progettuali** (ggggg-IV), in cui si dà conto delle valutazioni di ciascuna alternativa
- ▶ **Programma biennale degli acquisti di beni e servizi** (Programmazione art. 21) (ggggg-V)
- ▶ **Programma triennale** dei lavori pubblici (ggggg-VI)
- ▶ **Elenco annuale dei lavori** da avviare nella prima annualità (ggggg-VII)
- ▶ **Elenco annuale delle acquisizioni di forniture e servizi** (ggggg-VIII)
- ▶ **Quadro esigenziale** che precede la programmazione in cui la PA definisce obiettivi generali da perseguire (ggggg-IX)C
- ▶ **Capitolato prestazionale** utilizzato solo all'art. 188 sul contratto di disponibilità (ggggg-X)
- ▶ **Cottimo** citato solo all'art. 105.18 sul subappalto (nel cc art. 2099 ss è una forma di retribuzione) (ggggg-XI).

L'**Appaltatore** si impegna nei confronti dell'**Appaltante o Committente** a introdurre l'obbligo di sottoscrivere, non solo il Contratto, ma anche tutti gli elaborati del Progetto Esecutivo (oggetto reale e concreto del contratto), al fine di perfezionare l'accordo.

L'attuale definizione dei contenuti non indica il metodo da adottare nello sviluppo degli elaborati e tantomeno entra

nel merito della valenza contrattuale del progetto esecutivo.

Dotare la Programmazione di Studi di Fattibilità (secondo quanto previsto in questo testo, si suggerisce di fare riferimento alla Tecnica operativa dell'Analisi del Valore (AV) per ottimizzare il rapporto prestazioni/costo globale di una Entità (prodotto, servizio, etc.).

Tra i documenti si ricordano quelli che armonizzano le norme a livello europeo:

- Documento Pluriennale di Programmazione e Pianificazione (Dpp) Decreto legislativo 29 dicembre 2011 n. 228;
- Documento preliminare all'avvio della Progettazione (Dpp), che definisce esigenze e funzioni;
- Responsabile Unico del Procedimento incaricato dal Committente (esempio: La Provincia come Ente di Programmazione), deve specificare che include la Identificazione dei fabbisogni, quella che in norma UNI sono le Esigenze.

The Procurement Management Plan is a part of the overall Project Management Plan

Esso introduce la rilevanza contrattuale del progetto esecutivo, da cui discende che l'incompletezza o l'imperfezione degli elaborati tecnici diventano incompletezza o imperfezione del contratto (obbligazione). Esso incentiva le Stazioni Appaltanti a dotarsi delle competenze professionali necessarie a realizzare studi di prefattibilità di qualità (stessa cosa dovrebbe valere per il Documento preliminare alla progettazione che dovrebbe spingersi con indicazioni sino alla fase della Gestione (Gestione *Input* del Processo).

Nella prassi internazionale è il *Procurement Plan* che consente di gestire l'insieme dei fabbisogni derivanti da un Obiettivo di Mandato (Quadro delle Esigenze e Gestione della domanda), riappropriazione di funzioni operative dirette e della capacità di programmare e di controllare il processo.



Stazione di servizio Api, Roma Eur,
Giuseppe Perugini, 1949-52

4. Specifiche tecniche e prescrizioni

Sono elementi che insieme concorrono a definire il contenuto della comunicazione da trasmettere a ciascun operatore (impresa), tenuto conto che il mezzo di trasmissione delle informazioni progettuali assumono un ruolo fondamentale per l'efficienza del sistema produttivo: cantiere, officina, etc.

Convenzioni quadro (previste dall'art. 26 della legge 23 dicembre 1999 - n. 488) Stipulate, ai sensi della normativa vigente, da CONSIP S.p.A. e dai soggetti aggregatori;

Accordi quadro

Stipulati da centrali di committente quando gli appalti specifici vengono aggiudicati senza riapertura del confronto competitivo;

Strumenti di negoziazione (lettera dddd) Sono strumenti di negoziazione gli strumenti di acquisizione che richiedono apertura del confronto competitivo.

Rientrano tra gli strumenti di negoziazione:

- gli accordi quadro stipulati da centrali di committente nel caso in cui gli appalti specifici vengano aggiudicati con riapertura del confronto competitivo;
- il sistema dinamico di acquisizione realizzato da centrali di committenza;
- il mercato elettronico realizzato da centrali di committenza nel caso di acquisti effettuati attraverso confronto concorrenziale;
- i sistemi realizzati da centrali di committente che comunque consentono lo svolgimento delle procedure ai sensi del presente *Codice*.

Ricordare:

- la data;
- il contenuto dell'obbligazione, non permettendo in tal modo di poter più variare, modificare o sostituire gli elaborati del progetto esecutivo.

In tal modo si renderà obbligatorio in caso di contestazioni o specifiche riserve in corso d'opera avere come riferimento il contratto e gli elaborati firmati in sede di stipula.

Mettere attenzione tramite il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) su un maggiore protagonismo della Committenza Pubblica

Considerato che l'*iter* della stipulazione del Contratto di Appalto viene considerato a partire dalla fase di aggiudicazione provvisoria, si dovrà prevedere l'obbligo che il contratto contenga il riepilogo di tutti gli adempimenti relativi alla verifica dei requisiti e l'elenco di tutta la documentazione propedeutica alla stipulazione. La norma dovrà fornire precise indicazioni in caso di stipulazione con modalità di sottoscrizione elettronica e digitale con rimando alle Direttive Anac e al Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, comma 13 che prevede che: *“Il contratto è stipulato, a pena di nullità, con atto pubblico notarile informatico, ovvero, in modalità elettronica secondo le norme vigenti per ciascuna stazione appaltante, in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante del-*

l'amministrazione aggiudicatrice o mediante scrittura privata".

L'attuale definizione dei contenuti risulta lacunosa poiché non indica il Metodo da adottare nello sviluppo degli elaborati e tantomeno entra nel merito della valenza contrattuale del progetto esecutivo. Noi suggeriamo l'Analisi del Valore.

L'appaltatore si impegna nei confronti di un'altra parte denominata Appaltante o Committente tra Stazione Appaltante e Impresa aggiudicataria a introdurre l'obbligo di sottoscrivere, non solo il Contratto, ma anche tutti gli elaborati del Progetto Esecutivo (oggetto reale e concreto del contratto), al fine di perfezionare l'accordo.

Introdurre l'obbligo di sviluppare gli elaborati del progetto esecutivo-operativo (sommatoria di ordini di servizio per il cantiere), per Piani di Produzione Edificio come sistema, basandosi sulla scomposizione del sistema edilizio secondo l'UNI: Sistema Tecnologico e Sistema ambientale (UNI 8290 - UNI 7867).

Strumenti di acquisto

- convenzioni quadro normativa Consip S.p.A. e Soggetti aggregatori;
- accordi quadro;
- acquisti a catalogo nel mercato elettronico;
- sistema dinamico di acquisizione realizzato da centrali di committenza;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- programma biennale di acquisto di beni e servizi (Programmazione art.21);
- programma triennale dei lavori pubblici;
- elenco annuale dei lavori;
- elenco annuale delle acquisizioni di forniture e servizi;
- quadro esigenziale (vedi Esigenze UNI);
- capitolato prestazione solamente nell'art. 188 sul Contratto di disponibilità;
- cottimo art. 105.18 sul subappalto art. 2099;
- art. 201 Strumenti di pianificazione e programmazione rimandando al "*Documento Pluriennale di Pianifica-*



Area di servizio Autostrada del Sole, Fabriano, Giuseppe Perugini, 1964-65

zione (Programmazione) (DPP) di cui al Decreto Legislativo 29 dicembre 2011, n. 228”.

Alla luce degli aggiornamenti alla c.d. Legge di bilancio 2018 si suggerisce di vedere con cura:

- comunicati e delibere dell’ANAC (aggiornate alle Linee Guida n. 11 del 20 luglio 2018 e al bando-tipo n. 3/2018 per l’affidamento dei servizi d’ingegneria e architettura d’importo superiore a 100.000 euro);
- decreti ministeriali attuativi (aggiornati al d.P.C.M. 10 maggio 2018 n. 76 - Modalità di svolgimento, tipologie e soglie dimensionali delle opere sottoposte a dibattito pubblico);
- prezzari regionali e tabelle del costo medio orario del lavoro (aggiornate al D.M. 16 maggio 2018 n. 59);
- norme complementari rilevanti (aggiornate al d.P.C.M. 11 luglio 2018 - Individuazione delle categorie merceologiche sottoposte agli obblighi di acquisto centralizzato);
- norme transitorie ancora vigenti del regolamento attuativo (d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207);
- recentissima norma sul Documento di gara unico europeo.

Per maggiore chiarezza dell’insieme si richiede di:

1) Superare la confusione tra studio di pre-fattibilità e fattibilità del progetto: nel “*Codice*” non è ancora delineata questa fase, significativa ai fini del successivo *iter* (processo edilizio), che in altri ordinamenti viene definita Fase di Identificazione del Progetto e i cui *deliverables* sono: Studio di Pre-Fat-

tibilità, TOR e *Procurement Plan*.

- 2) Il programma triennale costituisce il momento pianificatorio (programmatico), nel quale vengono valutati i profili di fattibilità progettuale delle opere da eseguire, alla luce dell’identificazione e della quantificazione dei bisogni sociali ai quali si intende dare risposta con la realizzazione delle opere comprese nel programma stesso. Questo in un quadro complessivo di competenze istituzionali diverse che impone il concerto tra soggetti pubblici chiamati a rendere coerenti i rispettivi obiettivi di priorità.
- 3) Incentivare le Stazioni Appaltanti a dotarsi delle competenze professionali necessarie a realizzare studi di pre-fattibilità (stessa cosa dovrebbe valere per il “*Documento preliminare alla progettazione*” che dovrebbe spingersi con indicazioni sino alla fase della Gestione).

Strumenti di acquisizione

- apertura del confronto competitivo: accordi quadro stipulati da centrali di committente nel caso in cui gli appalti specifici vengano aggiudicati con riapertura del confronto competitivo;
- sistema dinamico di acquisizione realizzato da centrali di committenza;
- mercato elettronico realizzato da centrali di committenza nel caso di acquisti effettuati attraverso confronto concorrenziale;
- sistemi realizzati da centrali del committente che comunque consentano lo svolgimento delle procedure ai sensi del presente *Codice*;

- apertura del confronto competitivo: accordi quadro stipulati da centrali di committente nel caso in cui gli appalti specifici vengano aggiudicati con riapertura del confronto competitivo;
- sistema dinamico di acquisizione realizzato da centrali di committenza;
- mercato elettronico realizzato da centrali di committenza nel caso di acquisti effettuati attraverso confronto concorrenziale;
- sistemi realizzati da centrali del committente che comunque consentano lo svolgimento delle procedure ai sensi del presente *Codice*.



Centro Commerciale sulla C. Colombo, Roma, Giuseppe Perugini, 1961-62

5. Classi di Unità Tecnologiche e relativi Elementi tecnici

- Elementi tecnici capaci di svolgere, completamente o parzialmente, funzioni proprie di una o più Unità Tecnologiche. Gli elaborati progettuali sono sviluppati secondo una sequenza organizzata di fasi operative che tenga conto della cantierizzazione con le lavorazioni contrattualmente definite dal cronoprogramma;
- raggruppamento di funzioni compatibili, necessarie per l'ottenimento di prestazioni prestabilite alle quali corrispondono gli Elementi tecnici che le svolgono.

Importante considerazione merita il rapporto tra il contenuto informativo degli elaborati progettuali e quello dei documenti tecnico-procedurali: capitolati prestazionali, computi metrici, etc.:

- provvedimenti attuativi dell'Anac, Autorità nazionale amministrativa anticorruzione, indipendente; comunicati e delibere dell'Anac (aggiornate alle Linee Guida n. 11 del 20 luglio 2018 e al bando-tipo n. 3/2018 per l'affidamento dei servizi d'ingegneria e architettura d'importo superiore a 100.000 euro);
- decreti ministeriali attuativi (aggiornati al d.P.C.M. 10 maggio 2018 n. 76 - Modalità di svolgimento, tipologie e soglie dimensionali delle opere sottoposte a dibattito pubblico);
- prezzi regionali e tabelle del costo medio orario del lavoro (aggiornate D.M. 16 maggio 2018 n. 59);
- norme complementari rilevanti (aggiornate al d.P.C.M. 11 luglio 2018);

- individuazione delle categorie merceologiche sottoposte agli obblighi di acquisto centralizzato;
- norme transitorie ancora vigenti del Regolamento attuativo (d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207);
- documento di gara unico europeo.

Inoltre:

- a. La Committenza e redazione del Dpp al RUP dovrà chiedere approfondimenti tecnico-amministrativi graduati in relazione alla tipologia dell'intervento, categoria ed entità della spesa, oltre che definire esigenze e funzioni.
- b. La sottoscrizione degli elaborati consentirà di attestare con certezza: la data e il contenuto dell'obbligazione, non permettendo in tal modo di poter più variare, modificare o sostituire gli elaborati del progetto esecutivo. In tal modo si renderà obbligatorio in caso di contestazioni o specifiche riserve in corso d'opera avere come riferimento il contratto e gli elaborati firmati in sede di stipula.
- c. La norma dovrà fornire precise indicazioni in caso di stipulazione con modalità di sottoscrizione elettronica e digitale con rimando alle Direttive Anac e al Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, comma 13 che prevede che: “Il

contratto è stipulato, a pena di nullità, con atto pubblico notarile informatico, ovvero, in modalità elettronica secondo le norme vigenti per ciascuna stazione appaltante, in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante dell'amministrazione aggiudicatrice o mediante scrittura privata”.

- d. L'Appaltatore si impegna nei confronti di un'altra parte denominata Appaltante o Committente, tra Stazione Appaltante e Impresa aggiudicataria di introdurre l'obbligo di sottoscrivere, non solo il Contratto, ma anche tutti gli elaborati del Progetto Esecutivo (oggetto reale e concreto del contratto), al fine di perfezionare l'accordo.
- e. La sottoscrizione degli elaborati consentirà di attestare con certezza l'obbligo di sviluppare gli elaborati del progetto esecutivo-operativo (somatoria di ordini di servizio per il cantiere), per Piani di Produzione Edificio come sistema, basandosi sulla scomposizione del sistema edilizio secondo l'UNI: Sistema Tecnologico e Sistema ambientale (UNI 8290 - UNI 7867) – l'attuale definizione dei contenuti risulta lacunosa poiché non indica il metodo da adottare nello svi-

Si suggerisce di approfondire bene il D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. (sue modifiche e integrazioni), per non incorrere in gravi errori anche in materia di aggiudicazione di gare di appalto.

Studi di Fattibilità (secondo quanto previsto in questo testo, si suggerisce di fare riferimento alla Tecnica operativa dell'Analisi del Valore (AV) per ottimizzare il rapporto prestazioni/costo globale di una Entità (prodotto, servizio, ...). Rendere obbligatoria negli Studi di Fattibilità l'Analisi del Valore (AV) come sistema di ottimizzazione del rapporto Utilità/Costo globale.

luppo degli elaborati né tantomeno entra nel merito della valenza contrattuale del progetto esecutivo.

- f. L'*iter* della stipulazione del Contratto di Appalto viene considerato a partire dalla fase di aggiudicazione provvisoria e si dovrà prevedere l'obbligo che il contratto contenga il riepilogo di tutti gli Adempimenti relativi alla verifica dei requisiti ed elenco di tutta la documentazione propedeutica alla stipulazione. Nella fase di stipula del Contratto di Appalto (contratto bilaterale, consensuale e a titolo oneroso, con il quale una parte chiamata Appaltatore si impegna nei confronti di un'altra parte denominata Appaltante o Committente), tra Stazione Appaltante e Impresa aggiudicataria di introdurre l'obbligo di sottoscrivere, non solo il Contratto, ma anche tutti gli elaborati del Progetto Esecutivo (oggetto reale e concreto del contratto), al fine di perfezionare l'accordo.

Alla luce degli aggiornamenti alla c.d. Legge di bilancio 2018 si suggerisce di:

- adeguare le norme primarie ai principi e alle prassi consolidate a livello internazionale (armonizzate le norme a livello europeo);
- prevedere provvedimenti attuativi dell'Anac e dei Ministeri competenti;
- fare riferimento alla recentissima norma sul Documento di gara unico europeo;
- per maggiori approfondimenti, informazioni, risoluzione di casi specifici gli ex allievi, oggi funzionari nella Pubblica amministrazione, sanno come mettersi in contatto anche con riferimento alla disciplina LL.PP. in altri Paesi europei.

Si ricorda ancora che durante le fasi di redazione dei documenti preliminari programmatici, studi di fattibilità progettuali e progetto preliminare si richiede oggi un maggiore protagonismo della Committenza Pubblica che deve concretarsi nella riappropriazione di funzioni operative dirette e della capacità di programmare e di controllare il processo.

6. Sustainability as an Evaluation

Ovvero la sostenibilità come criterio *standard* di valutazione economica del progetto: ogni progetto di accoglienza, integrazione, ripopolamento, etc. dopo un periodo di avvio (più o meno lungo, dipende dalla tipologia e dagli obiettivi del progetto), deve avere la capacità di camminare economicamente con le proprie gambe (divenire una comunità autosufficiente) e non può essere finanziariamente assistito oltre i limiti plausibili. Deve essere riproposto e approvato anche il Documento di gara (lettera ooo) dell'articolo in esame e il Ciclo di vita¹⁰ dell'Entità considerata, (di cui alla lettera hhhh)).

Nel *Nuovo Codice Appalti* è previsto un insieme di definizioni di cui all'art. 3 più ampio rispetto a quello incluso nel "Codice" del 2006. In parte le nuove definizioni derivano dal recepimento delle nuove nozioni introdotte dalle direttive eu-

⁶¹⁰ Vita utile ipotizzata in fase di Programmazione oppure periodo anch'esso fissato dalla Committenza.

L'attuale definizione dei contenuti risulta lacunosa poiché non indica il Metodo da adottare nello sviluppo degli elaborati, né entra nel merito della valenza contrattuale del progetto esecutivo. Noi dell'AIAP e del Polis Maker del Politecnico di Milano suggeriamo l'Analisi del Valore (AV).

ropee (recepisce gli articoli 2, 33, par. 1 della direttiva 2014/24/UE, 2, 3, 4, 29, par. 1, 51, par. 1 della direttiva 2014/25/UE, 5, 6, 7 e 13, par. 1 della direttiva 2014/23/UE.) e degli adeguamenti dell'ordinamento interno, anche al fine di tener conto della legislazione nazionale intervenuta *medio tempore*.

Nuove definizioni sono inoltre inserite per tener conto della normativa nazionale intervenuta più o meno recentemente. È il caso ad esempio della definizione di Soggetto aggregatore (lettera n), inteso come la centrale di committente iscritta nell'elenco dei soggetti aggregato istituito dall'art. 9, comma 1, del D.L. 66/2014. Rilevante anche la modifica alla definizione, già presente nel testo previgente, di Partenariato pubblico privato (PPP). La nuova nozione appare più chiara nel definire il contratto di PPP come quel *“Contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano l'esecuzione di lavori, servizi o disponibilità di beni immobili a uno o più operatori economici riconoscendo, a titolo di corrispettivo per l'investimento e per la gestione dei lavori oggetto del contratto, un canone correlato alla disponibilità dell'opera o alla prestazione dei servizi, con assunzione di rischio”*.

Il Progetto esecutivo, o meglio gli Elaborati esecutivi del Progetto, sono parte integrante del contratto e costituiscono

il contenuto dell'appalto e identificano l'obbligazione posta a carico dell'appaltatore superando la confusione tra studio di pre-fattibilità e fattibilità del progetto: Fase di Identificazione del Progetto con lo Studio di Pre-Fattibilità, TOR e *Procurement Plan*.

7. Conclusioni

Terminiamo questo susseguirsi di Decreti Legislativi in Materia di Contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione della direttiva 2004/17/ce e 2004/18/ce, mettendo in evidenza che dal 2 maggio 2006 è stata pubblicata la seguente serie di Decreti Legislativi e di abrogazioni:

1. Decreto legislativo *12 aprile 2006, n. 163. “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive europee”*.
2. Abrogazione del D.lgs *12 aprile 2006, n. 163 dal 19.04.2006*.
3. Aggiornamento con il D.lgs *19 aprile 2017*.
4. *Nuovo Codice* approvato nel 2019 con al centro delle attenzioni la Sicurezza a sua volta aggiornato con le modifiche introdotte dal decreto sblocca cantieri (*32/2019*) e a seguito della Legge di Bilancio *2019*.
5. Pubblicazione del Decreto Sblocca Cantieri il *19 aprile 2019*.
6. *Nuovo Codice Appalti* in Gazzetta Ufficiale il *24 aprile 2019*. •

**Bibliografia interdisciplinare
per l'analisi del valore**

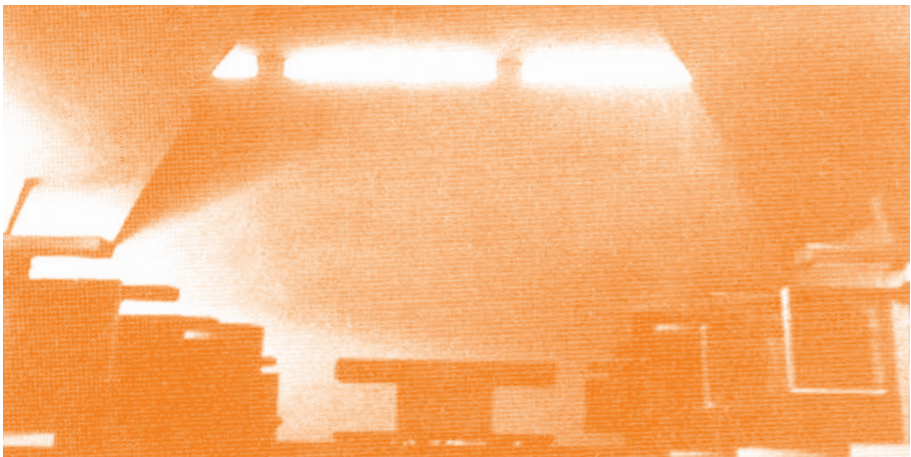
- AA.VV., *Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard*, **Tecnoborsa**, Roma, V Edizione, 2018
- Edward T. Hall, *La dimensione nascosta, che cosa è la Prosemica?*, Bompiani Ed., Milano, 1969
- Edward T. Hall, *Il linguaggio silenzioso*, Bompiani Ed., Milano, 1969
- Chermayeff S., Alexander C., *Spazio di relazione e spazio privato*, Il Saggiatore-Mondadori, Milano, 1969
- Miles D.L., *Techniques of Value Analysis and Engineering*, Mc Graw Hill, New York (3rd edition), Miles Value Foundation, USA, 1972
- d'Ascanio G., *Value in product specifications, Proceedings of International Conference Society of American Value Engineers*, Los Angeles, 1974
- Dell'Isola A.J., *Value Engineering in the Construction Industry*, V.N.R. Company, New York, 1975
- Maffei P. L., *Strutture urbanistiche*, in AA.VV., *Una città per l'uomo*, Rezzara Ed., Vicenza, 1977
- d'Ascanio G., *Analisi del Valore – Corso di Perfezionamento Operatori*, Ets Pisa, 1977
- Maffei P. L., *L'urbanizzazione di fronte alle esigenze umane di isolamento e incontro*, in AA.VV., *Una città per l'uomo*, Rezzara Ed., Vicenza, 1977
- Maffei P. L., *Stato della Pianificazione e previsioni urbanistiche nella Provincia di Pisa*, Pacini Ed. Pisa, 1980
- Dell'Isola A., *Value Engineering in the construction industry*, VNR Company, New York, 1982
- Edward Allen, *Come funzionano gli edifici*, Edizioni Dedalo, Bari, 1983
- Petretto A., *L'approccio econometrico per la misurazione dei risultati delle imprese pubbliche locali*, Politica Economica, vol.2, Firenze, 1986
- Fusco Girard L., *Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione*, Milano, 1987
- AA.VV., *Manuale di Progettazione Edilizia*, Hoepli Ed., Milano, 1992
- Dandri G., *Costruire con l'Analisi del Valore*, Edilstampa, Roma, 1993
- Girard L. F., Nijkamp P., *Energia, bellezza, partecipazione: la sfida della sostenibilità. Valutazioni integrate tra conservazione e sviluppo*, F. Angeli, Milano, 1994
- Maffei P. L., *La manutenzione intelligente delle opere pubbliche e del patrimonio edilizio*, Il Sole 24 Ore Ed., Milano, 1994
- Maggi P.N., *Il Processo Edilizio*, Città Studi, Milano, 1994
- Caruso di Spaccaforno A., *Interazione tra progettazione e valutazione nell'ottica della Qualità*, Quaderno n. 5, Diset, Politecnico di Milano, 1995
- Maffei P.L. e altri, *Qualità e Analisi del Valore nel Processo Edilizio: costi di produzione e di gestione*, Ets Ed., Pisa, 1996
- Dell'Isola A., *Value Engineering: practical applications*, R.S. Means, Kingston MA USA, 1997
- Caruso di Spaccaforno A., *Valutazione Economica dei Progetti nell'arte del costruire*, Utet, Torino, 1999
- Maffei P.L., *Il concetto di valore nel-*

l'Architettura Tecnica, Ed. Il Sole 24 Ore, pp.192 Milano, 2001

- Maffei P. L., Boccaccini R., *La nuova sede: Nuova sede dell'Amministrazione Provinciale di Pisa nell'ambito del parco urbano di Cisanello - Linee guida per la progettazione*, Tep, Pisa, 2002
- Maffei P. L., *Metodo e strumenti per la determinazione dei costi standardizzati delle opere pubbliche*, Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici, Ed. Impero, Roma, 2003
- Maffei P. L., Calvani F., *Principi di Bioedilizia, Progetto e-learning Trio*, Internet, Regione Toscana, Firenze, 2003
- Maffei P.L., Lorenzetti E., Maffei R., Masano E., *Analisi del Valore. Terminologia e Definizioni*, Ets Ed. Pisa, 2010
- Maffei P.L.e Altri, *Il Territorio della To-*

scana Litoranea Dip. Ing. Civile Univ. di Pisa, da Dell'Acqua A.C. e Altri, *Tradizioni del costruire nel territorio nazionale*, Alinea Ed. Firenze, 2011

- Frolla A. *Analisi del Valore un metodo di valutazione strategica*, pp. 92-96, a cura di Calamita F., *Metodologie di Progettazione Ambientale nei territori di margine*, Ets Ed. Pisa, 2013
- Iacomoni A. e Altri, *Questioni sul recupero della città storica, Cap. V Analisi del Valore contributo per programmi e progetti di recupero e restauro urbano ed edilizio* Maffei P.L., Aracne Editrice S.r.l., Roma, 2014
- Santi G., *Analisi Funzionale e valutazione delle implicazioni tecnologiche delle coperture verdi*, Cld Libri, Pontedera, 2018.



Chiesa-sacrario di Piedimonte San Germano, Giuseppe Perugini, 1956-66

III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2019

LE FAMIGLIE ITALIANE

E IL MERCATO IMMOBILIARE

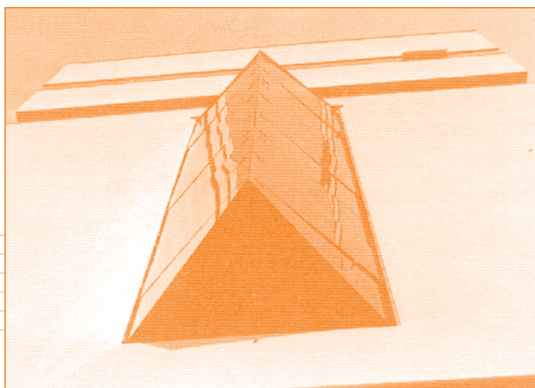
NELLE SEI GRANDI CITTÀ

TRANSAZIONI E MUTUI

a cura di Alice Ciani

Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI

Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo:
le transazioni effettuate nel biennio 2017-2018
e le previsioni per il biennio in corso 2019-2020
con il parallelo andamento dei mutui



*Hoetl Delta, Roma,
Giuseppe Perugini, 1973-75*

1. Introduzione

Il mercato immobiliare italiano, in generale, segue un andamento di ripresa per i volumi delle compravendite iniziato ormai da qualche anno ma non si può dire altrettanto per quanto riguarda le quotazioni – anche se il calo dei prezzi sembra essersi arrestato. Infatti, secondo i risultati del “*Sondaggio congiunturale Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate sul mercato delle abitazioni in Italia*” relativo al I trimestre del 2019 non sono emerse pressioni al rialzo delle quotazioni degli immobili; inoltre, si è ulteriormente ridotto il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore ma rimane ampio il divario tra prezzi offerti e domandati, il che sta a indicare che le famiglie italiane che immettono sul mercato un proprio immobile ancora non si adeguano alle reali quotazioni del mercato attuale. Nel complesso, le prospettive del mercato degli immobili sono migliorate e si confermano ampiamente positive le attese nel medio termine.

Anche il nuovo “*Rapporto Dati Statistici Notarili*” relativo alle compravendite di beni mobili e immobili, mutui, donazioni, imprese e società per l'anno 2018 conferma i dati in crescita del settore immobiliare nel II semestre 2018: infatti, sono aumentate le compravendite di immobili di qualsiasi genere, su un totale di 920.513 compravendite nel 2018. Inoltre, più della metà degli immobili abitativi in Italia viene acquistata con le agevolazioni prima casa e nel II semestre 2018 su 292.583 fabbricati abitativi per 179.012 è stata chiesta l'agevolazione pri-

ma casa, confermando anche qui il *trend* degli anni precedenti. Infine, nel 2018 il capitale complessivo erogato dagli Istituti di credito per finanziamenti ipotecari ha superato i 65 miliardi di euro, dato in leggero aumento.

Le abitazioni costituiscono la principale forma di investimento e rappresentano la metà della ricchezza lorda delle famiglie

La Banca d'Italia e l'Istat di recente hanno presentato congiuntamente una prima pubblicazione sulla ricchezza delle famiglie e delle società non finanziarie italiane che consente una lettura integrata delle attività patrimoniali e della loro evoluzione nel tempo, dal quale emerge che a fine 2017 la ricchezza netta delle famiglie italiane è stata pari a 9.743 miliardi di euro. Di questo patrimonio le abitazioni costituiscono la principale forma di investimento e, con un valore di 5.246 miliardi di euro, rappresentano la metà della ricchezza lorda delle famiglie.

2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni

2.1. Le compravendite effettuate

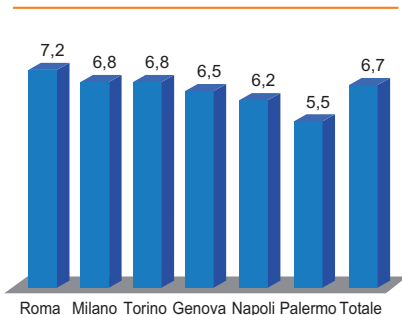
Nel periodo 2017-2018 si conferma in modo più marcato la ripresa del mercato immobiliare già riscontrata nei due bienni precedenti; infatti, ben il 6,7% delle fa-

miglie intervistate che risiedono nelle sei grandi città italiane hanno dichiarato di aver acquistato un'abitazione nel biennio preso in esame ed è il valore più alto riscontrato dall'inizio della crisi, anche se ancora inferiore a quello del 2005 – periodo del *boom* del mercato immobiliare (*graf. 1*).

Per quanto concerne il profilo socio-demografico si sono registrati valori superiori alla media per i nuclei familiari il cui capo famiglia ha un'età compresa fra i 35 e i 44 anni, con figli piccoli, con un livello culturale alto o medio alto e con una discreta situazione economica. Da un'analisi effettuata a livello locale emerge che – come nell'Indagine 2017 – la città più attiva è stata Roma (7,2%), mentre Milano, Torino, Genova e Napoli presentano valori che si discostano poco dalla media del campione; invece, Palermo è quella che registra la percentuale più bassa (5,5%) (*graf. 2*).

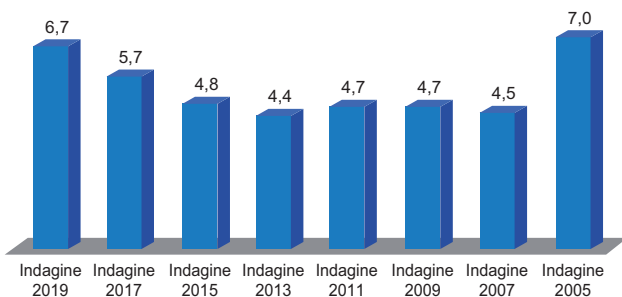
Dall'analisi dell'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto si continua a trovare l'acquisto dell'abitazione principale (81,4%), valore allineato a quello riscontrato nel 2017. Al secondo po-

GRAFICO 2
ACQUISTI EFFETTUATI NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 1
ACQUISTI EFFETTUATI
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

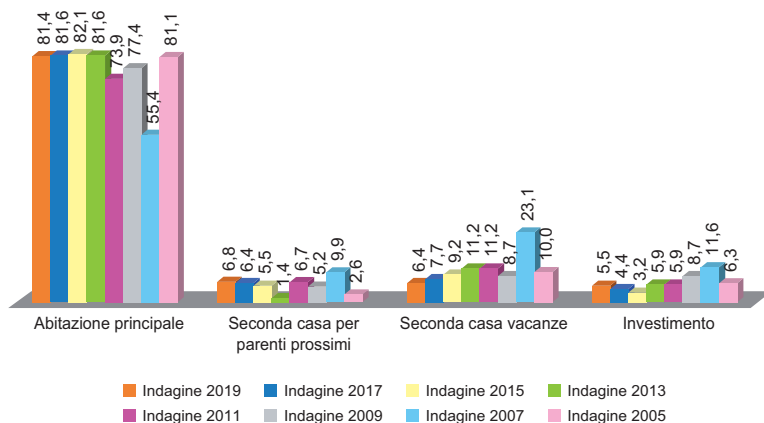
sto, ma con uno stacco nettissimo, c'è chi ha acquistato un'abitazione per parenti prossimi (6,8%), modalità che continua ad avere un *trend* positivo scavalcando, anche se di poco rispetto all'Indagine precedente, la motivazione come seconda casa vacanze (6,4%), che è in calo. Infine, all'ultimo posto, vi sono coloro che hanno comprato per investire (5,5%) e anche tale valore continua a crescere dopo aver toccato il minimo nella rilevazione del 2015 (*graf. 3*).

Come è avvenuto già in passato, hanno acquistato una casa per andarci a vivere prevalentemente i nuclei familiari in crescita, ossia le coppie giovani senza figli o con figli piccoli; le case vacanze sono state comprate per lo più da nuclei

familiari il cui capo famiglia ha un'età compresa tra i 45 e i 54 anni con una buona situazione economica; invece, per quanto concerne le case per parenti prossimi, sono state preferite da coppie più mature con figli grandi. Infine, hanno acquistato un'abitazione per investire il proprio patrimonio persone che sono ancora in età lavorativa e con una buona situazione economica.

Andando a guardare più da vicino i singoli Comuni emerge che Roma (84,7%) e Napoli (84,6%), seguite da Torino (83,8%), sono sopra la media per quanto concerne l'acquisto dell'abitazione principale; invece, i residenti a Genova, Torino e Roma spiccano per l'acquisto delle seconde case vacanza; mentre gli

GRAFICO 3
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE ACQUISTATO
(val. %)



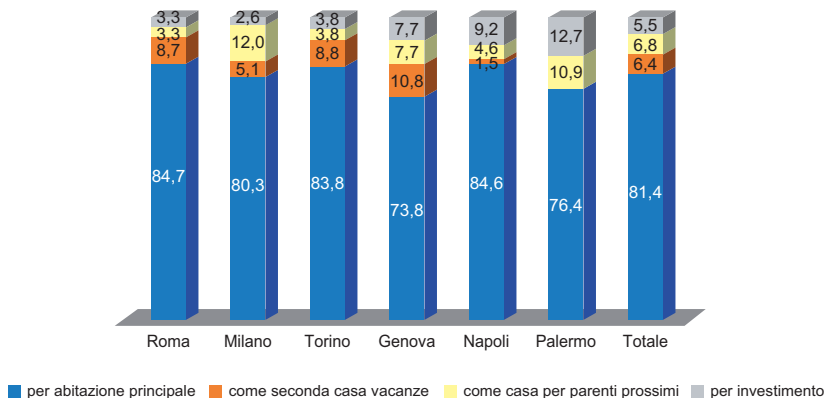
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

intervistati residenti a Milano, Palermo e Genova superano la media per aver comprato abitazioni destinate a parenti prossimi; infine, a Palermo, Napoli e Genova è alta la quota di chi ha investito i propri risparmi sul mattone (*graf. 4*). Da un'analisi della superficie si è riscontrato che continua a prevalere la richiesta di abitazioni che vanno dai 71 ai 100 mq (35,9%), anche se in discesa rispetto alle due rilevazioni precedenti; il 28,8% ha scelto quelle fra i 36 e i 70 mq, taglio che continua ad avere un *trend* crescente; il 20,7% quelle tra i 101 e i 140 mq. Infine, è molto bassa la quota di immobili compravenduti con una superficie inferiore ai 35 mq (8,1%) e di quelli con più di 140 mq (6,4%); tuttavia, mentre la prima tipologia ha fatto re-

gistrare un certo incremento, la seconda è in calo (*graf. 5*).

Andando a vedere cosa succede a livello comunale è emerso che a Roma e Napoli è alta la quota di chi ha acquistato i tagli più piccoli (fino a 35 mq); a Napoli, Palermo, Milano e Genova è sopra la media la percentuale di chi ha scelto abitazioni fra i 36 e i 70 mq; invece, Palermo e Torino sono sopra il valore medio per quanto riguarda le case con dimensioni comprese tra i 101 e i 140 mq; infine, è decisamente alta la quota di chi ha acquistato immobili che vanno oltre i 140 mq a Torino e a Genova (*graf. 6*). Per quanto riguarda lo stato dell'immobile, affiora una notevole preferenza verso gli immobili ristrutturati o abitabili; in particolare, il 15,4% ha acquistato un im-

GRAFICO 4
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE ACQUISTATO NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)

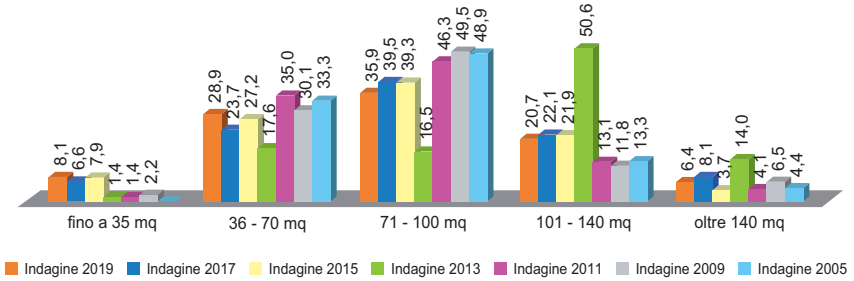


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI Tecnoborsa

mobile nuovo, il 34,8% uno ristrutturato, il 31,2% uno abitabile e, infine, il 18,6% uno da ristrutturare. Il fatto che gli

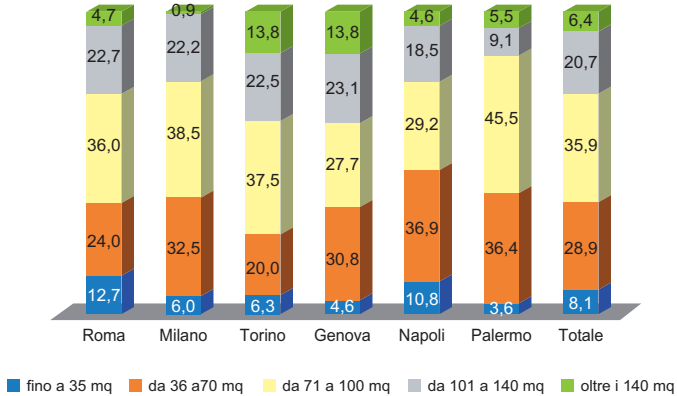
immobili più venduti siano case già ristrutturate o abitabili dipende dal fatto che si cerca di immettere sul mercato im-

GRAFICO 5
DIMENSIONI DELL'IMMOBILE ACQUISTATO
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 6
DIMENSIONI DELL'IMMOBILE ACQUISTATO NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

mobili in buono stato per favorirne la vendita, anche se hanno fatto registrare un lieve calo rispetto all'Indagine precedente; viceversa, è cresciuta la quota di chi ha acquistato un bene da ristrutturare (graf. 7).

Anche in questo caso da un *focus* sulle singole città è emersa una situazione abbastanza eterogenea: i residenti a Roma hanno preferito le abitazioni nuove, abitabili o da ristrutturare; coloro che vivono a Milano hanno optato per quelle già ristrutturate; a Torino quelle da ristrutturare; a Genova quelle nuove o già ristrutturate; a Napoli quelle ristrutturate; infine, a Palermo quelle abitabili o da ristrutturare (graf. 8).

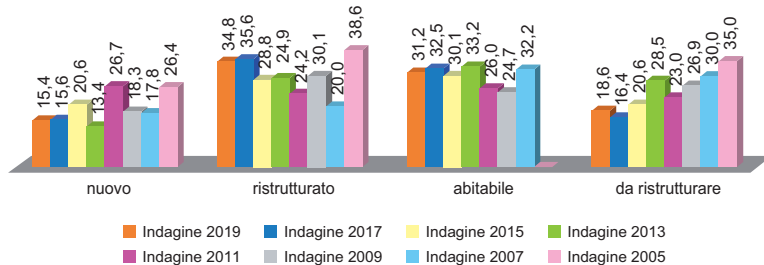
Spostando l'analisi su coloro che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2017-2018 si è riscontrato che il 6% delle famiglie italiane residenti nelle sei grandi città ha venduto un'abitazione, valore che continua il suo *trend*

positivo superando il massimo storico della rilevazione precedente (graf. 9), mentre il *gap* tra domanda e offerta torna a essere positivo (0,7 punti percentuali), a favore della domanda, dopo essere stato pari allo zero nella rilevazione del 2017.

Nel biennio 2017-2018 il 6% delle famiglie italiane residenti nelle sei grandi città ha venduto un'abitazione, valore che continua il suo trend positivo

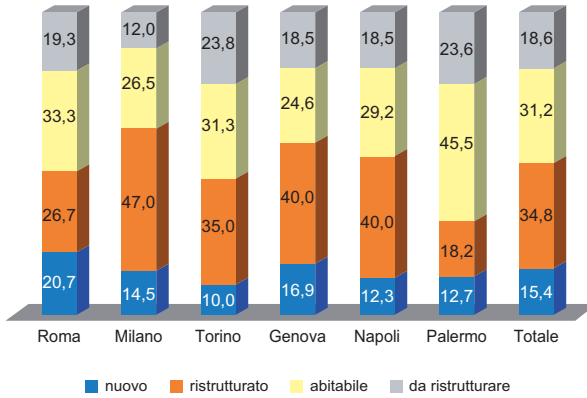
Dall'analisi del profilo socio-demografico si è riscontrato che hanno venduto una casa prevalentemente coppie giovani, il cui capofamiglia ha un'età compresa fra i 35 e i 54 anni, e coppie mature senza figli, il cui capofamiglia ha più di 74 anni.

GRAFICO 7
STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE ACQUISTATO
(val. %)



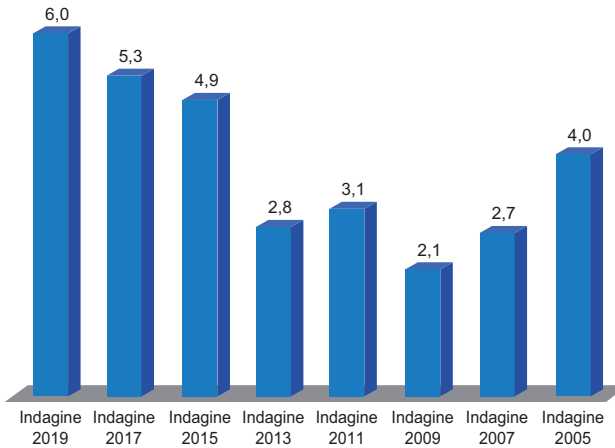
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 8
STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE ACQUISTATO NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 9
VENDITE EFFETTUATE
(val. %)



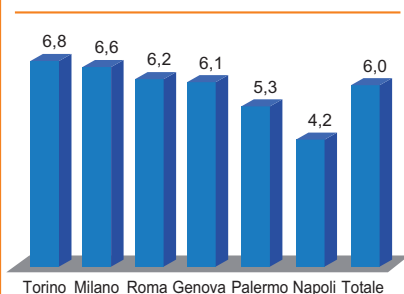
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Le città più vivaci sono state Torino (6,8%) e Milano (6,6%); Roma è nella media (6,2%) come Genova (6,1%); mentre a Palermo (5,3%) e Napoli (4,2%) si sono registrati i valori più bassi (graf. 10).

Il 65,7% di coloro che hanno venduto un'abitazione hanno affermato di aver ceduto l'immobile di residenza, fenomeno in crescita dopo essere sceso nell'analisi svolta nel 2017; al secondo posto c'è chi ha venduto le seconde case destinate alle vacanze (14,6%), fenomeno che continua a registrare una lieve crescita; a seguire, con uno scarto di 3,7 punti percentuali, vi sono le famiglie che hanno ceduto le case per parenti prossimi (10,9%); infine, vi sono coloro che si sono disfatti di abitazioni per investimento (8,8%), valore più basso di quello del 2017 e del 2015 (graf. 11).

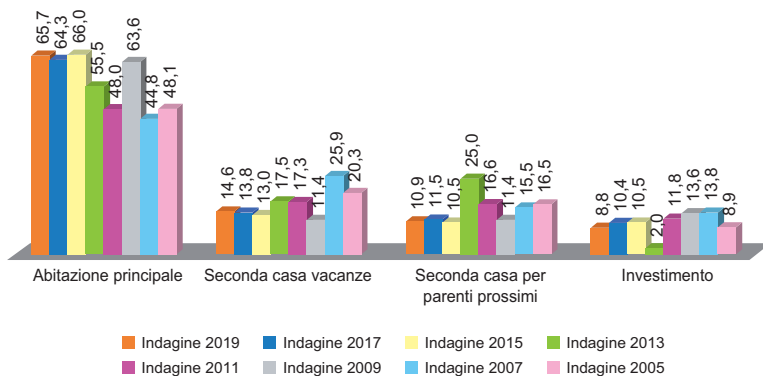
La vendita di abitazioni principali è sopra il valore medio tra le persone fra i 35 e i 54 anni con figli; le seconde case va-

GRAFICO 10
VENDITE EFFETTUATE NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 11
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE VENDUTO
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

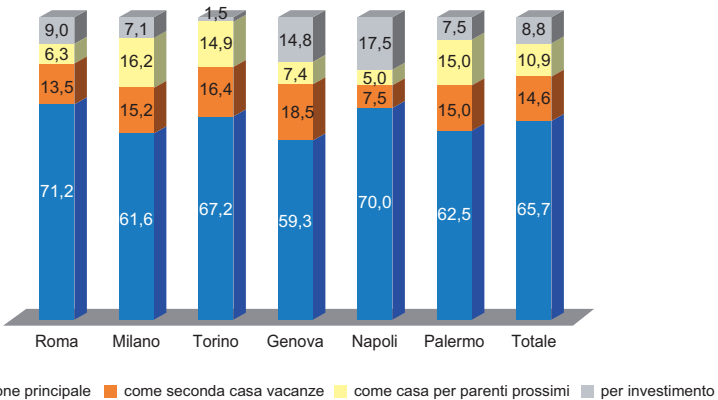
canze sono state vendute prevalentemente da coppie mature, il cui capofamiglia ha più di 54 anni; invece, le seconde case per parenti prossimi sono state cedute da coppie mature con o senza figli conviventi.

La motivazione predominante che ha indotto alla vendita rimane la sostituzione con un'altra abitazione principale

I romani spiccano per aver venduto l'abitazione in cui vivono; a Milano è alta la quota di chi ha ceduto la casa destinata a parenti prossimi; a Torino è sotto la media la percentuale di chi ha messo in ven-

dito un'abitazione che era stata dedicata all'investimento; Genova spicca per la vendita delle seconde case vacanze o per investimento; a Napoli è molto alta la quota di chi ha ceduto l'abitazione principale e quella per investimento; infine, a Palermo emerge la quota di chi ha venduto una casa per parenti prossimi (*graf. 12*). La motivazione predominante che ha indotto alla vendita rimane la sostituzione con un'altra abitazione principale (65,5%); è leggermente in rialzo la quota di chi ha venduto per bisogno di liquidità (21,2%); a seguire, con valori molto inferiori, c'è chi ha ceduto un'abitazione per comprare una seconda casa vacanze (7,5%), per acquistare una casa per parenti prossimi (3,6%) o per fare altri investimenti immobiliari (1,5%); infine, è residuale la quota di chi

GRAFICO 12
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE VENDUTO NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



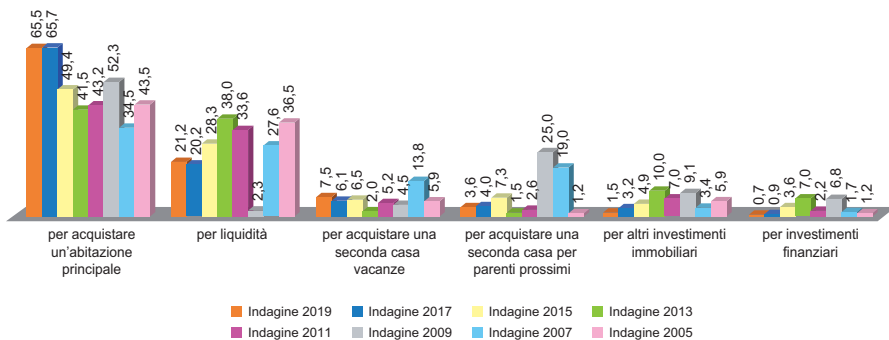
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

ha venduto per effettuare investimenti finanziari (0,7%). Si tratta di valori tutti in calo rispetto all'Indagine 2017, fatta eccezione per chi ha venduto per bisogno di liquidità o per acquistare una seconda casa per le vacanze (graf. 13).

Tra le grandi città le famiglie residenti a Roma spiccano di gran lunga per aver venduto per sostituire l'abitazione principale; i residenti a Milano per il bisogno di liquidità; quelli che vivono a Torino per acquistare una seconda casa vacanze o per bisogno di smobilizzare ricchezza; coloro che stanno a Genova per acquistare una seconda casa vacanze; invece, a Napoli hanno ceduto un'abitazione prevalentemente per acquistare una casa per parenti prossimi, per bisogno di liquidità o per effettuare investimenti finanziari; infine, a Palermo sono sopra la media del campione le fa-

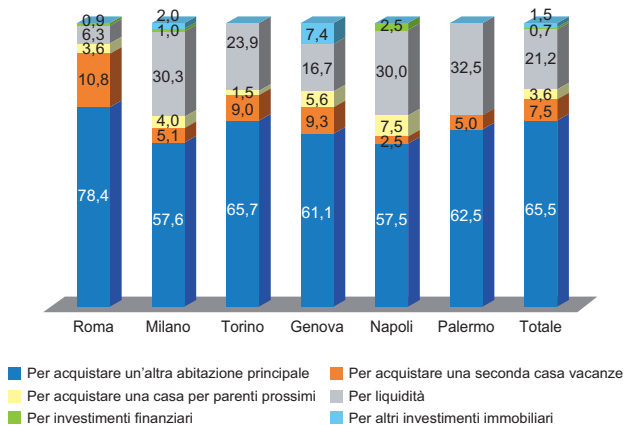
miglie che hanno ceduto una casa di proprietà per svincolare denaro (graf. 14). Dall'incrocio fra il tipo di abitazione venduta e il motivo della vendita è emerso che l'80,4% di coloro che hanno venduto un'abitazione principale l'hanno fatto per acquistare un'altra prima casa; la motivazione maggiore dietro la vendita di una seconda casa per le vacanze è stata la necessità di liquidità (33,3%); tuttavia, è abbastanza alta anche la quota di chi lo ha fatto per acquistare un'altra casa per le vacanze (28,3%); invece, chi ha venduto una casa per parenti prossimi lo ha fatto prevalentemente per acquistare un'abitazione principale (48,9%) o per smobilizzare denaro (17,8); infine, chi ha ceduto una casa tenuta come forma d'investimento lo ha fatto spinto dal desiderio di acquistare una prima casa o per bisogno di liquidità (graf. 15).

GRAFICO 13
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA
(val. %)



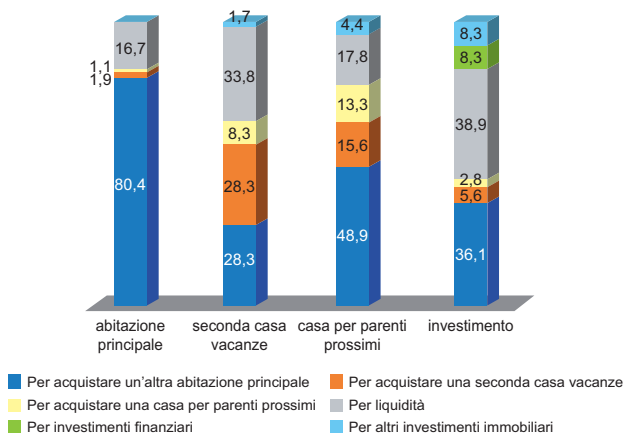
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI Tecnoborsa

GRAFICO 14
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 15
TIPO DI ABITAZIONE VENDUTA E PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

3. Il ricorso ai mutui

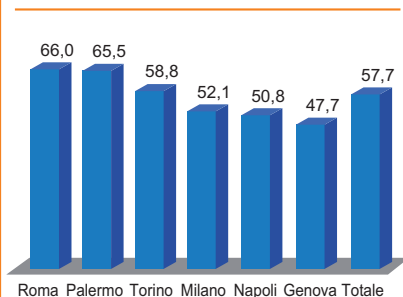
Tra coloro che hanno acquistato una casa il 57,7% ha dichiarato di aver fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore allineato a quello rilevato nelle tre Indagini precedenti (*graf.16*); tale risultato è dovuto sia al calo dei tassi d'interesse praticato dalla Bce sia all'allentamento della stretta creditizia adottata dalle banche.

Il 57,7% ha dichiarato di aver fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo

Hanno fatto maggiormente ricorso ai finanziamenti le coppie con figli. Inoltre, le famiglie che hanno fatto maggior ricorso a un mutuo per acquistare un'abitazione sono state quelle residenti a Roma (66%), seguite da quelle di

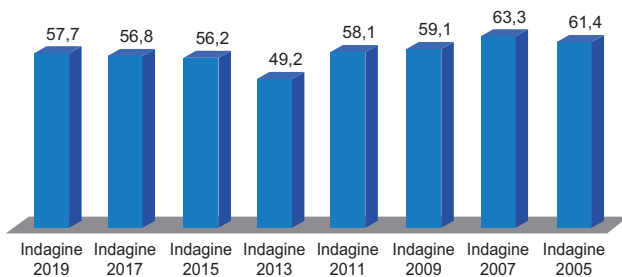
Palermo (65,5%), seguite con un discreto distacco da quelle di Torino (58,8%), Milano (52,1%), Napoli (50,8%) e, infine, Genova (47,7%) (*graf. 17*).

GRAFICO 17
FAMIGLIE CHE HANNO FATTO RICORSO A UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE NELLE SINGOLE CITTÀ (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 16
FAMIGLIE CHE HANNO FATTO RICORSO A UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

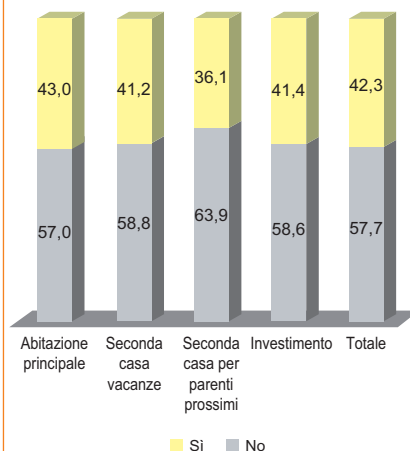
In particolare, sono ricorsi ai mutui/finanziamenti il 57% di coloro che hanno acquistato un'abitazione principale, il 58,8% di chi ha preso una seconda casa vacanze, il 63,9% di chi ha voluto acquistare una casa per parenti prossimi e il 58,6% di chi ha comprato un immobile per investimento (graf.18).

4. Le transazioni immobiliari previste nei prossimi due anni

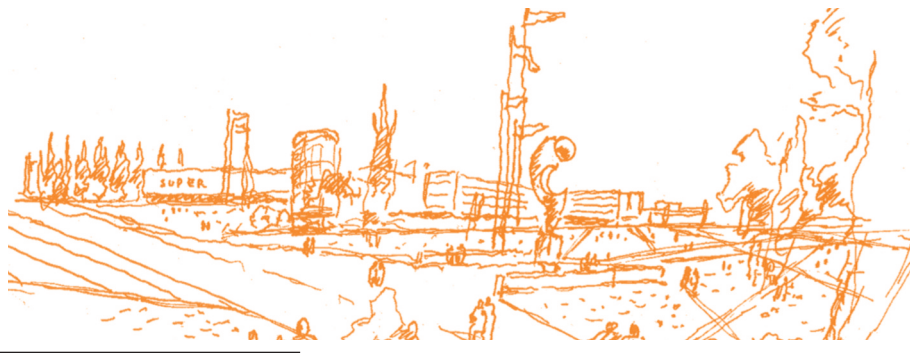
4.1. Le compravendite previste

Andando a indagare sulle intenzioni di acquisto da parte delle famiglie residenti nei sei maggiori Comuni italiani è emerso che il 2,2% degli intervistati dichiara di avere intenzione di prendere un'abitazione nel biennio 2019-2020, facendo ben sperare nel proseguimento del trend positivo intrapreso dal settore.

GRAFICO 18
PRINCIPALI MOTIVAZIONI PER
L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE
FACENDO RICORSO A UN MUTUO
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

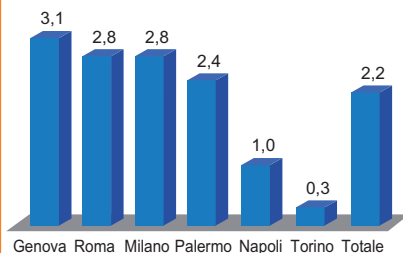


Progetto per il Centro Direzionale, Termoli,
Giuseppe Perugini, 1993-94

È bene ricordare che, in qualsiasi Indagine, l'intenzione è una misura della propensione della popolazione di riferimento a tenere un certo comportamento ma può essere considerato un indicatore solo parziale dell'effettivo tradursi in atto dei fenomeni in esame (*graf. 19*). Analizzando il profilo dei probabili acquirenti è emerso che le figure su cui si concentrano aspettative più positive sono nuclei familiari di coppie giovani senza figli o con figli piccoli, il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 25 e i 34 anni. A livello comunale la città più attiva, se venissero confermate le intenzioni degli intervistati, dovrebbe essere Genova (3,1%), seguita a parità di punteggio da Roma e Milano (2,8%), cui seguirebbero Palermo (2,4%), Napoli (1,0%) e Torino (0,3%) (*graf. 20*).

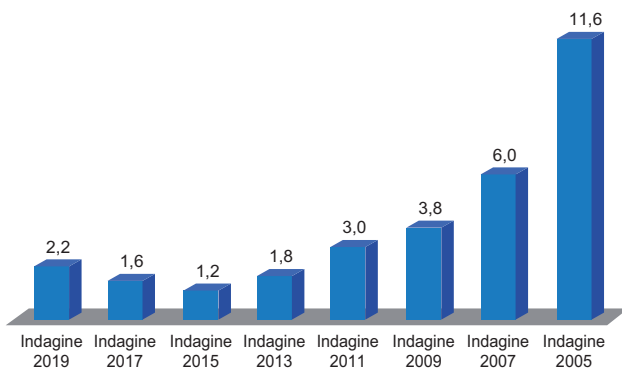
Come per chi ha già comprato una casa, chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un'abitazione prin-

GRAFICO 20
ACQUISTI PREVISTI NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 19
ACQUISTI PREVISTI
(val. %)



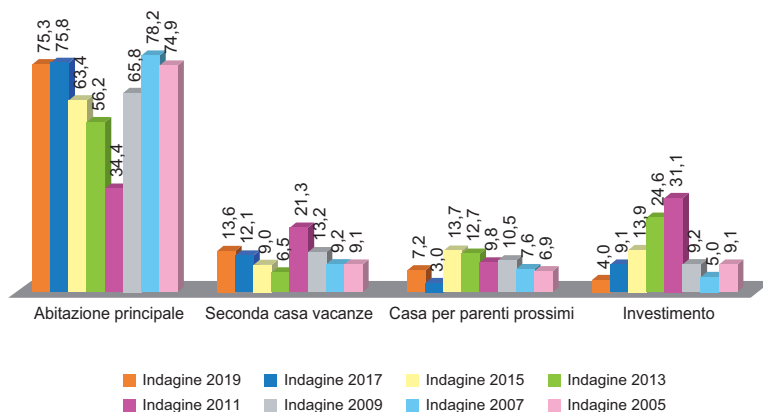
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

principale (75,3%); quindi, chi acquisterà nel prossimo futuro lo farà prevalentemente per la necessità di avere una casa propria o per migliorare le proprie condizioni abitative. Al secondo posto si trovano coloro che vorrebbero acquistare la seconda casa per le vacanze (13,6%), seguiti da coloro che intendono acquistare una seconda casa per parenti prossimi (7,2%); infine, vi è chi pensa di acquistare per investire il proprio capitale (4%); da notare che, rispetto all'Indagine 2017, è cresciuta la quota di chi vorrebbe acquistare una casa vacanze o per parenti prossimi, mentre continua il trend decrescente di chi desidera prendere una casa per investire i propri risparmi ma questo calo non dipende tanto dal fatto che le famiglie italiane pre-

feriscono altre forme di investimento bensì soprattutto dal fatto che non riescono più a risparmiare e, quindi, a investire come in passato (graf. 21).

A Torino e Napoli chi pensa di acquistare un'abitazione nel biennio 2019-2020 lo farebbe solo per comprare un'abitazione principale; a Roma è decisamente dominante il desiderio di prendere un'abitazione per andarci a vivere ma c'è anche una quota rilevante di chi desidera avere una seconda casa vacanze; anche a Milano e Palermo è molto alta la percentuale di chi vorrebbe acquistare un'abitazione principale ma c'è pure chi ha manifestato il desiderio di prendere una casa per investimento; infine, a Genova è decisamente sotto media la quota di chi vorrebbe acquistare una casa per andarci a vivere,

GRAFICO 21
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI Tecnoborsa



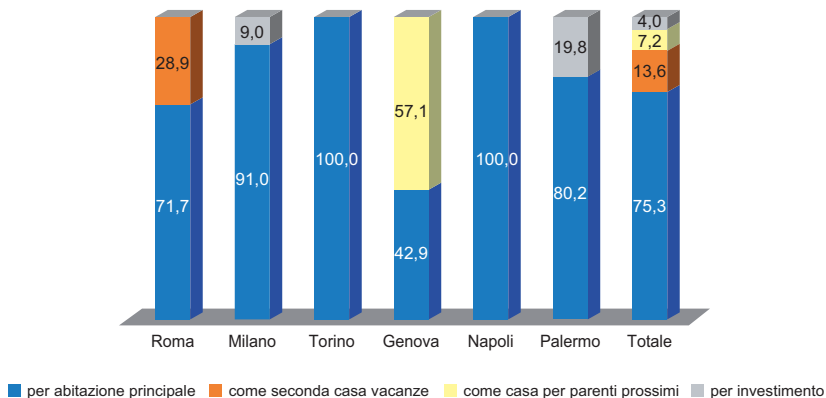
Ristrutturazione Palazzo comunale di Celano, L'Aquila, Giuseppe Perugini, 1988-92

mentre è molto alta la percentuale di chi vorrebbe una casa per parenti prossimi (graf. 22).

Il 2,2% degli intervistati dichiara di avere intenzione di prendere un'abitazione nel biennio 2019-2020 e il 3% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile

Spostando l'analisi dalla parte delle previsioni di offerta da parte dei privati cittadini emerge che, nel biennio 2019-2020, il 3% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile, va-

GRAFICO 22
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

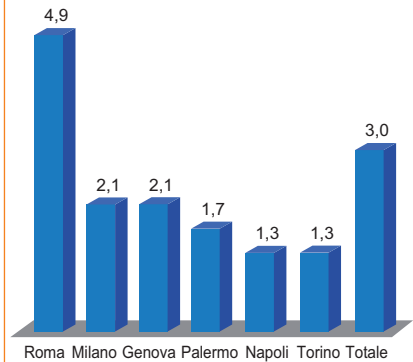
lore ancora in crescita rispetto alle tre Indagini precedenti ma, anche in questo caso, le famiglie continuano a essere molto prudenti nel dichiarare le proprie intenzioni future. Si tratta prevalentemente di coppie con figli piccoli che, molto probabilmente, vorrebbero vendere per ricomprare un'abitazione più adatta alle mutate esigenze familiari (graf. 23).

È decisamente alta la quota di chi vorrebbe vendere casa tra gli intervistati residenti a Roma (4,9%) che pensano di vendere almeno un'immobile nel biennio 2019-2020; con un notevole distacco seguono coloro che vivono a Milano e Genova, a parità di punteggio (2,1%); al terzo posto si trova Palermo (1,7%) e al quarto posto Napoli e Torino (1,3%), a pari merito (graf. 24).

La motivazione predominante che sembra indurre alla vendita di un'abitazione è l'esigenza di smobilitare denaro (40,5%), anche se il valore è più basso rispetto a quello rilevato nelle due In-

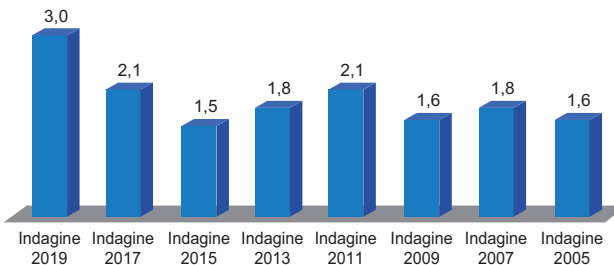
dagini precedenti; al secondo posto c'è chi pensa di vendere per acquistare un'altra abitazione principale (33,6%); al terzo posto si trova chi vorrebbe vendere

GRAFICO 24
VENDITE PREVISTE NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 23
VENDITE PREVISTE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

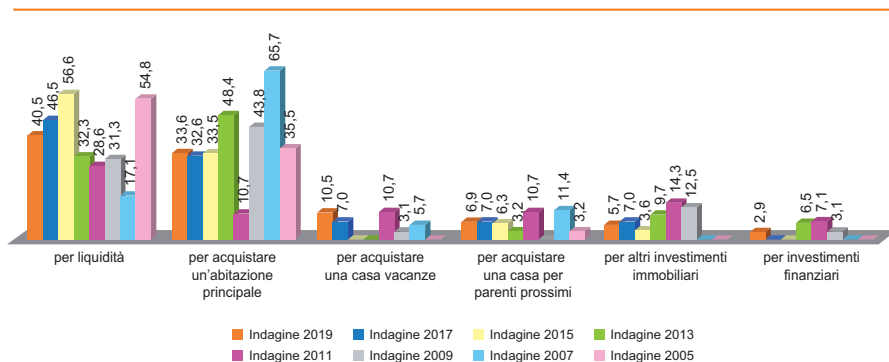


Città Giudiziaria, Roma,
Giuseppe Perugini, 1958-60

per prendere una seconda casa vacanze (10,5%); al quarto posto c'è chi vorrebbe farlo per avere una seconda casa per parenti prossimi (6,9%); infine, c'è chi prevede di vendere per fare investimenti finanziari (2,9%) (graf. 25).

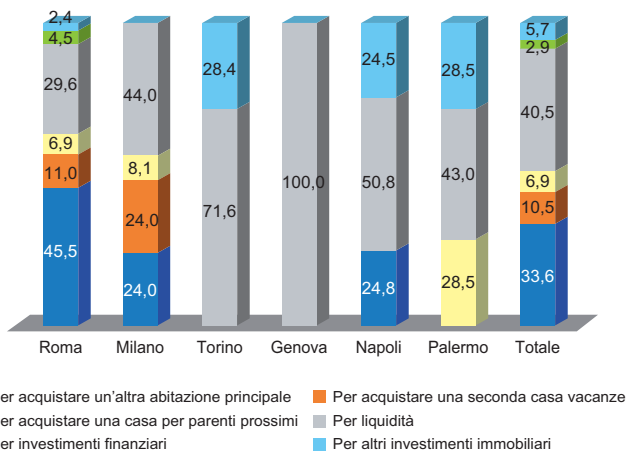
A Roma è sopra la media la quota di chi vorrebbe vendere una casa per prendere un'abitazione principale, viceversa è sotto media a Milano; invece, a Torino e Napoli spiccano coloro che vendererebbero per bisogno di liquidità o per fare altri investimenti immobiliari; a Genova chi vorrebbe vendere lo farebbe solo perché spinto dalla necessità di smobilitare ricchezza; infine, a Palermo le famiglie pensano di vendere un'abitazione propria per acquistare una casa per parenti prossimi, per bisogno di liquidità e/o per fare altri investimenti immobiliari (graf. 26).

GRAFICO 25
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 26
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

5. Conclusioni

Dall'indagine **Tecnoborsa** 2019 sulle sei grandi città italiane emerge che nel biennio 2017-2018 si conferma in modo più marcato la ripresa del mercato immobiliare già avviata nell'indagine 2015; infatti, la quota delle famiglie che hanno dichiarato di aver acquistato un'abitazione ha quasi raggiunto il massimo storico che si era registrato nell'indagine 2005.

Dall'analisi dell'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto si continua a trovare l'acquisto dell'abitazione principale, valore allineato a quello registrato nelle tre rilevazioni precedenti; sempre in calo, passando dal secondo al terzo

posto, sono coloro che hanno preso una seconda casa vacanze; viceversa, continua a crescere la quota da chi ha acquistato un'abitazione per parenti prossimi; infine, all'ultimo posto vi sono sempre coloro che hanno comprato per investire e anche quest'ultima motivazione fa registrare una crescita di 1,1 punti percentuali.

La metratura preferita continua a essere quella compresa tra i 71 e i 100 mq, anche se subisce un calo di 3,6 punti percentuali; viceversa, cresce la quota di chi preferisce i tagli piccoli, ossia quelli inferiori ai mq 70.

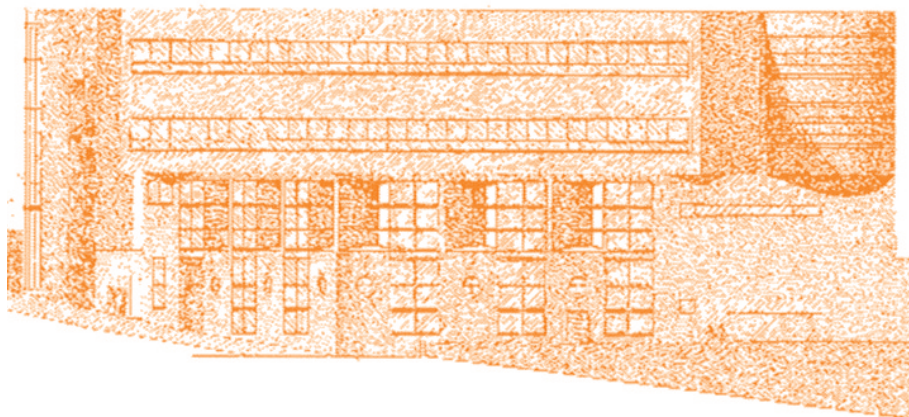
Nel biennio considerato continua il *trend* positivo del numero delle famiglie

che sono riuscite a vendere un'abitazione, valore che ha raggiunto addirittura il suo massimo storico dall'inizio delle rilevazioni effettuate da **Tecnoborsa**, vale a dire dal 2005.

La motivazione predominante che ha indotto alla vendita di un'abitazione rimane la sostituzione con un'altra abitazione principale, valore che cresce di 1,4 punti toccando il massimo storico. Come sempre, al primo posto c'è chi ha venduto per acquistare un'abitazione principale e al secondo posto c'è chi ha ceduto una casa per bisogno di liquidità, motivazione purtroppo in crescita rispetto al 2017; a seguire, con valori molto inferiori, c'è chi ha ceduto un'abitazione per comprare una seconda casa

vacanze, per acquistare una casa per parenti prossimi o per fare altri investimenti immobiliari; infine, vi sono coloro che hanno venduto per effettuare investimenti finanziari. Da notare che le ultime tre motivazioni indicate dagli intervistati presentano valori in calo rispetto alle due Indagini precedenti.

Per quanto riguarda il ricorso a un mutuo o a un finanziamento cresce, anche se solo di 0,9 punti percentuali, la quota delle famiglie che vi hanno fatto ricorso, rispetto a quanto riscontrato nell'Indagine 2017 mentre, per quanto riguarda le altre tre motivazioni, i valori sono abbastanza allineati a quello medio. Riguardo le compravendite future le intenzioni dichiarate dalle famiglie italiane



Poliambulatorio e sede U.S.L., Corleone, Palermo, Giuseppe Perugini, 1988

fanno ben sperare, perché sale la quota sia di chi pensa di acquistare sia di chi pensa di vendere nel biennio 2019-2020. Quindi, anche nel prossimo biennio il mercato delle compravendite immobiliari sembra debba continuare a crescere.

Anche nel prossimo biennio il mercato delle compravendite immobiliari sembra debba continuare a crescere

Come chi ha già comprato una casa, così anche chi pensa di farlo è spinto soprattutto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale; sale pure la quota di chi vorrebbe acquistare una seconda casa vacanze e/o per parenti prossimi, mentre scende quella di chi pensa di investire i propri risparmi nel mattone.

Continua a essere molto alta pure la quota di chi pensa di vendere perché spinto dalla necessità di smobilitare ricchezza, anche se scende notevolmente rispetto a quanto rilevato nelle due Indagini precedenti; al secondo posto c'è chi pensa di vendere per acquistare un'altra abitazione principale; al terzo posto si trova chi vorrebbe vendere per prendere una seconda casa vacanze; al quarto posto chi vorrebbe cedere un immobile per poter acquistare una seconda casa per parenti prossimi; al quinto posto c'è chi pensa di farlo per poter fare altri investimenti immobiliari; all'ultimo posto si trova chi vuole cedere un immobile per fare investimenti finanziari

ma va segnalato che nelle due rilevazioni precedenti nessuno aveva indicato questa motivazione. •

Nota metodologica

L'indagine è stata basata su un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse, stratificato secondo i seguenti criteri:

- Comuni con oltre 500.000 abitanti: n. 6 classi (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo);
- tipologia di famiglia: n. 3 classi (famiglie unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli).

Al fine di rappresentare in modo più efficiente il segmento della popolazione che aveva svolto almeno una transazione immobiliare nel corso dell'ultimo biennio (2017-2018), incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è stato caratterizzato da un sovra-campionamento a due stadi (n. 660 casi in totale), sul Numero di Transazioni Normalizzate (Ntn), rispetto alla quota di proprietà compravenduta, sulla base dei dati contenuti nel *"Rapporto Immobiliare 2018 Residenziale – Agenzia del Territorio"*.

Per il campione non Ntn è stato adottato un campionamento di tipo disproporzionale a doppio stadio stratificato per città e tipologia familiare. Al primo stadio il sub-campione è stato costruito di tipo disproporzionale a celle non costanti, stratificato per le sei città oggetto dell'indagine, raggruppate per fascia di città.

Numerosità campionaria complessiva: 2.512 interviste.

IV - VALORE DI CREDITO IPOTECARIO E LONG-TERM SUSTAINABLE VALUE

a cura di Giampiero Bambagioni

*Responsabile Scientifico e coautore del Codice delle Valutazioni Immobiliari
Responsabile delle Attività Scientifiche e Internazionali di **Tecnoborsa***

La vigente normativa bancaria prevede che il *Loan-to-value* (LTV) sia stimato in base al corrente valore di mercato e che le esposizioni pienamente e totalmente garantite da ipoteche sugli immobili possano beneficiare di una preferenziale ponderazione del rischio che richiede una minore allocazione del capitale. In quest'ottica il valore di credito ipotecario (*Mortgage Lending Value*) è finalizzato alla prudente valutazione della futura commerciabilità dell'immobile ma è crescente l'interesse scientifico-metodologico per il *Long-Term Sustainable Value* (LTS-V).



*Premio Inarch/Finsider per le strutture in acciaio,
Giuseppe Perugini, 1967*

1. Introduzione

Per “*valore*” si intende la capacità di un bene di soddisfare un bisogno personale o collettivo. Il valore costituisce uno dei concetti cardine della teoria economica, ossia della «*scienza che studia la condotta umana quale relazione tra scopi e mezzi scarsi, applicabili a usi alternativi*». La dottrina estimativa prevede «*basi del valore*» funzionali alla determinazione di valori diversi in funzione delle diverse finalità della stima. Il riferimento è rivolto, in particolare, al valore di mercato e ai valori diversi dal valore di mercato; tra questi ultimi sono ricompresi il valore complementare, il valore di trasformazione, il valore di investimento, il *fair value*, il valore di sostituzione, il valore di vendita forzata, nonché il valore di credito ipotecario² la cui evoluzione può essere definita quale valore sostenibile nel lungo termine, ossia *Long Term Sustainable Value* (LTS-V)³.

2. Long-Term Sustainable Value (LTS-V): definizione

Il *Long-Term Sustainable Value* (LTS-V) costituisce un concetto scientifico-metodologico che – nonostante la crescente attenzione presso talune associazioni tedesche e anglosassoni⁴ – non è ancora stato oggetto di una definizione univoca da parte della dottrina.

L'obiettivo di LTS-V è quello di superare le distorsioni applicative del *Mortgage Lending Value* (MLV), la cui declinazione – sin da quando è stato introdotto con normativa europea, prima con la Direttiva 2006/48/CE⁵ e poi con il Regolamento (UE) 575/2013⁶ – ha evidenziato in fase ap-

plicativa oggettive carenze, in quanto non funzionale alle specifiche esigenze dei finanziatori (banche e società finanziarie). Infatti, il valore di credito ipotecario è stato sovente quantificato mediante un semplice abbattimento lineare del valore di mercato; metodica oggettivamente arbitraria che non tiene conto, ad esempio, delle caratteristiche costruttive (in un'ottica di *life-cycle assessment*), della posizione e dei servizi di cui beneficia lo specifico bene oggetto di valutazione.

Il LTS-V dovrebbe essere pertanto maggiormente funzionale alla identificazione del più probabile valore del *collateral* nel lungo-lunghissimo periodo, con l'obiettivo di un prudente apprezzamento della garanzia reale concessa dal mutuatario

¹ Definizione dell'economista Lionel Robbins (1932).

² Per una elencazione esaustiva dei valori diversi dal valore di mercato e per le relative definizioni si rinvia al “*Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard*” (V Edizione, 2018), **Tecnoborsa**, Roma.

³ Cfr. “*Codice delle Valutazioni Immobiliari*”, Op. cit., Capitolo 20, “*Rating Immobiliare. Real Estate Risk Assessment*”, Punto 1.1, pag. 263.

⁴ Il riferimento è, in particolare, alla *Association of German Pfandbrief Banks*.

⁵ Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2006 relativa «*All'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione)*», pubblicata in GUL 177 del 30 giugno 2006 come successivamente modificato e integrato.

⁶ Regolamento (UE) N. 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo “*Ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012*”, pubblicato in GUL 176 del 27 giugno 2013 come successivamente modificato e integrato.

alla banca al fine di mitigare il rischio di credito per tutto l'arco temporale della durata del finanziamento. Al momento non è stata elaborata una definizione esaustiva di *Long-Term Sustainable Value* (LTS-V), per cui non sussiste in letteratura neppure una metodologia univoca per la declinazione del *concept*.

Tuttavia, il *concept* di *Long Term Sustainable Value* è stato adottato in un documento ufficiale ONU approvato il 4 ottobre 2018, all'esito di uno studio durato circa due anni, denominato "*Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets*"⁷ nell'ambito del quale il Principio 10.2 (*Principle 10.2- Property valuation for mortgage or loan-granting purposes*), specifica che: *«Property valuation for mortgage or loan-granting purposes should be based on transparent criteria, in line with international valuation methodologies, that are comprehensible and reproducible also by third-party appraisers. An international applicable valuation concept and methodology of a Long-term sustainable value based on the long-term characteristics of the property*

⁷ L'UNECE *Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets* è stato approvato dai delegati governativi dei 56 Paesi della Regione durante la *Committee Session on Housing & Land Management* del 4 ottobre 2018. Mi sia consentito evidenziare che, nel citato documento viene precisato che: *«The Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets was developed by the United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) and Real Estate Markets Advisory Group (REM). Preparation of the document and its drafting was led by Mr. Giampiero Bambagioni, Chair of REM ...»*.

as well as exclusion of speculative elements and cyclical fluctuations in value should be fostered.

Il Principio evidenzia la necessità di promuovere una metodologia di valutazione applicabile a livello internazionale, ai fini della stima di un valore sostenibile nel lungo termine, basato sulle caratteristiche a lungo termine della proprietà, nonché sull'esclusione di elementi speculativi e sulle fluttuazioni cicliche di valore tipiche dei mercati immobiliari.

Property valuation for mortgage or loan-granting purposes should be based on transparent criteria in line with international valuation methodologies

Tale approccio è anzitutto coerente:

- a) con gli "Obiettivi di sviluppo sostenibile" (*Sustainable Development Goals* - SDGs), indicati dalle Nazioni Unite i quali, con approccio olistico, indicano la necessità di perseguire lo sviluppo del pianeta ponendo l'attenzione sulle dimensioni essenziali dello sviluppo ossia quello economico, quello sociale, nonché quello ambientale;
- b) con la definizione di "*Value of the property*" adottata dal Comitato di Basilea sulla Supervisione Bancaria: *«The valuation must be appraised independently using prudently conservative valuation criteria. To ensure that the value of the property is appraised in a prudently conservative manner, the*

*valuation must exclude expectations on price increases and must be adjusted to take into account the potential for the current market price to be significantly above the value that would be sustainable over the life of the loan. National supervisors should provide guidance setting out prudent valuation criteria where such guidance does not already exist under national law. If a market value can be determined, the valuation should not be higher than the market value*⁸.

Il concetto di *Long-term sustainable value* è inoltre coerente:

- c) con l'approccio indicato nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (il Codice), il quale richiama per ben 44 volte il concetto di "sostenibilità" nelle varie declinazioni: sostenibilità economica, sostenibilità finanziaria, sostenibilità ambientale, sostenibilità sociale, sostenibilità delle prestazioni dell'immobile, sostenibilità dei costi anche di natura gestionale, ecc. Inoltre, il medesimo Codice: prevede la necessità della: "... *identificazione e della valutazione delle caratteristiche degli immobili in funzione: (i) della fruibilità del bene nel lungo periodo, (ii) della capacità dell'immobile di conservare la propria funzionalità, (iii) della sostenibilità dei costi gestionali, e (iv) della previsione del valore nel lungo periodo, in particolare nei casi in cui l'immobile sia posto a garanzia di esposizioni creditizie*"; e specifica che: «*il valore economico dei beni immobiliari dipende dalle relative caratteristiche, che*

*subiscono degli incrementi o decrementi in funzione dei (i) costi di gestione, dei (ii) costi di manutenzione e dei (iii) costi di adeguamento correlati alla durabilità, efficienza, ovvero alla obsolescenza funzionale e al deperimento*⁹;

- d) con l'approccio scientifico-metodologico indicato dal sottoscritto in una monografia del 2008 comprendente un capitolo su "Valore di mercato, Valore di credito ipotecario" e "Aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile"¹⁰, nonché nel saggio "Valori immobiliari nel lungo periodo" pubblicato nel 2016.¹¹

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, si suggerisce la seguente definizione: «*Il Long-Term Sustainable Value (LTS-V), costituisce il valore della proprietà quale determinato in base a una prudente valutazione della futura commerciabilità, tenuto conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle condizioni nor-*

⁽⁸⁾ V. Basel Committee on Banking Supervision, "Basel III: Finalising post-crisis reforms", December 2017, pag. 21 consultabile all'indirizzo web <https://www.bis.org/bcbst/publ/d424.pdf>.

⁽⁹⁾ Cfr. "Codice delle Valutazioni Immobiliari", Op. cit., punto 1.2 e punto 1.3 del Capitolo 20, "Rating Immobiliare. Real Estate Risk Assessment", pag. 263.

⁽¹⁰⁾ G. Bambagioni, "La misurazione delle superfici immobiliari", Cap. VI ("Valore di mercato, Valore di credito ipotecario" e "aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile"), Il Sole 24 Ore, Milano, 2008.

⁽¹¹⁾ G. Bambagioni, "Valori immobiliari nel lungo periodo", in Opificium (Rivista dei Periti Industriali), n. 4/2016, pp.58-64.

mali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi. Il valore sostenibile nel lungo termine è rappresentato pertanto dal prezzo atteso dalla futura vendita della proprietà sul libero mercato che potrebbe essere raggiunto senza considerare elementi speculativi, fluttuazioni cicliche del valore e assunzioni speciali, determinato in considerazione della durata del finanziamento, delle caratteristiche complessive dell'immobile e del relativo real estate risk assessment comprendente l'analisi del futuro deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale e obsolescenza esterna¹².

3. Valore di Credito Ipotecario (MLV)

La prima parte della definizione proposta risulta conforme alla definizione di “Valore del credito ipotecario” o *Mortgage Lending Value (MLV)*, in quanto funzionale alla valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie contenuta nell'articolo 4, paragrafo 1, punto 74 del “Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento ...” (di seguito, il Regolamento o CRR¹³), ai sensi del quale il valore del credito ipotecario è: «Il valore dell'immobile quale determinato in base a una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'immobile, tenuto conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile

e dei suoi appropriati usi alternativi». Oltre a prevedere una regolazione diretta per quanto attiene i criteri per la determinazione del valore di credito ipotecario dell'immobile, il CRR prevede che le esposizioni pienamente e totalmente garantite da ipoteche su immobili (residenziali e commerciali), possano beneficiare di una preferenziale ponderazione del rischio che richiede una minore allocazione del capitale. Lo stesso Regolamento disciplina, tra l'altro:

- l'esistenza di garanzie reali che non siano basate unicamente sul presunto valore di mercato della garanzia (art. 181)¹⁴;

⁽¹²⁾ *“The Long-Term Sustainable Value (LTS-V) is the value of the property as determined on the basis of a prudent assessment of future marketability, taking into account the long-term sustainability aspects of the property, the normal and local market conditions, the current use of the property and its appropriate alternative uses. The Long Term Sustainable Value therefore represents the price expected from the future sale of the property on the free market, which could be achieved without considering speculative elements, cyclical fluctuations in value and special assumptions, determined in consideration of the duration of the loan, the overall characteristics of the building, and a real estate risk assessment including the analysis of the future physical deterioration, the functional obsolescence and external obsolescence aspects”.*

⁽¹³⁾ *“Regulation (EU) No 575/2013 on prudential requirements for credit institution and investment firms (CRR)”.*

⁽¹⁴⁾ L'articolo del Regolamento rubricato “Requisiti specifici per le stime interne di LGD” fa riferimento alla LGD, ossia alla perdita in caso di default definita dall'art. 4, paragrafo 1, punto 55 del CRR come: «Il rapporto tra la perdita subita su un'esposizione a causa di default di una controparte e l'importo residuo al momento del default».

- il controllo del rischio di credito (art. 190);
- i requisiti delle garanzie immobiliari, il monitoraggio dei valori, le caratteristiche di qualificazione, competenza, esperienza e indipendenza del valutatore/perito (art. 208);
- i meccanismi funzionali al trasferimento del rischio mediante assicurazioni o altri strumenti idonei (art. 323).

Il CRR prevede che le esposizioni totalmente garantite da ipoteche su immobili possano beneficiare di una preferenziale ponderazione del rischio

3.1. Riferimenti normativi

3.1.1. L'attuale normativa europea, oltre a definire il concetto di *Mortgage Lending Value* (MLV), effettua numerosi riferimenti alle finalità applicative del medesimo valore. In base al dettato del paragrafo 1, dell'articolo 124 del CRR, rubricato come "*Esposizioni garantite da ipoteche su beni immobili*", la parte di un'esposizione trattata come pienamente garantita da beni immobili può essere determinata sulla base del valore del credito ipotecario in quegli Stati membri che hanno stabilito criteri rigorosi per la stima del valore del credito ipotecario¹⁵.

Il paragrafo 4, lett. a) del medesimo articolo dispone che l'Autorità Bancaria Europea (Abe), ha il compito di sviluppare *Regulatory Technical Standards*-RTS (quindi progetti di norme tecniche di re-

golamentazione), per specificare i criteri rigorosi per la determinazione del valore del credito ipotecario¹⁶. La stessa Abe ha rilasciato un parere sul valore di credito ipotecario (Parere EBA/Op/2015/17 del 5 Ottobre 2015)¹⁷.

3.1.2. Ai fini della determinazione del valore di un bene immobile, il CRR consente, nei vari riferimenti, l'utilizzo del valore di mercato (*Market Value*) e del valore di credito ipotecario¹⁸.

Il concetto di valore di mercato è definito anch'esso dal *Regolamento*, all'articolo 4, paragrafo 1, punto 76), come: «*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valu-*

⁽¹⁵⁾ In particolare, la norma citata dispone che: «*Se le condizioni di cui agli articoli 125 e 126 non sono soddisfatte, le esposizioni o eventuali parti di esposizioni pienamente garantite da un'ipoteca su beni immobili ricevono un fattore di ponderazione del rischio del 100 %, ad eccezione delle parti dell'esposizione assegnate a un'altra classe. Alla parte dell'esposizione che supera il valore dell'ipoteca del bene immobile è assegnato il fattore di ponderazione del rischio applicabile alle esposizioni non garantite della controparte interessata.*

⁽¹⁶⁾ L'art. 124, paragrafo 4, lett. a) del *Regolamento* dispone infatti che «*L'Abe elabora progetti di norme tecniche di regolamentazione per specificare: (a) i criteri rigorosi per la determinazione del valore del credito ipotecario dell'immobile di cui al paragrafo 1; [...].*

⁽¹⁷⁾ *Opinion of the European Banking Authority on Mortgage Lending Value (MLV)*, EBA/Op/2015/17, October 5, 2015.

⁽¹⁸⁾ Si vedano, in particolare, i seguenti articoli del CRR: articolo 124, paragrafo 1; articolo 125, paragrafo 2, lett. d) e il paragrafo 3, lett. a); articolo 126 paragrafo 2, lett. d) e paragrafo 3; articolo 229, paragrafo 1; articolo 402, paragrafi 1 e 2.

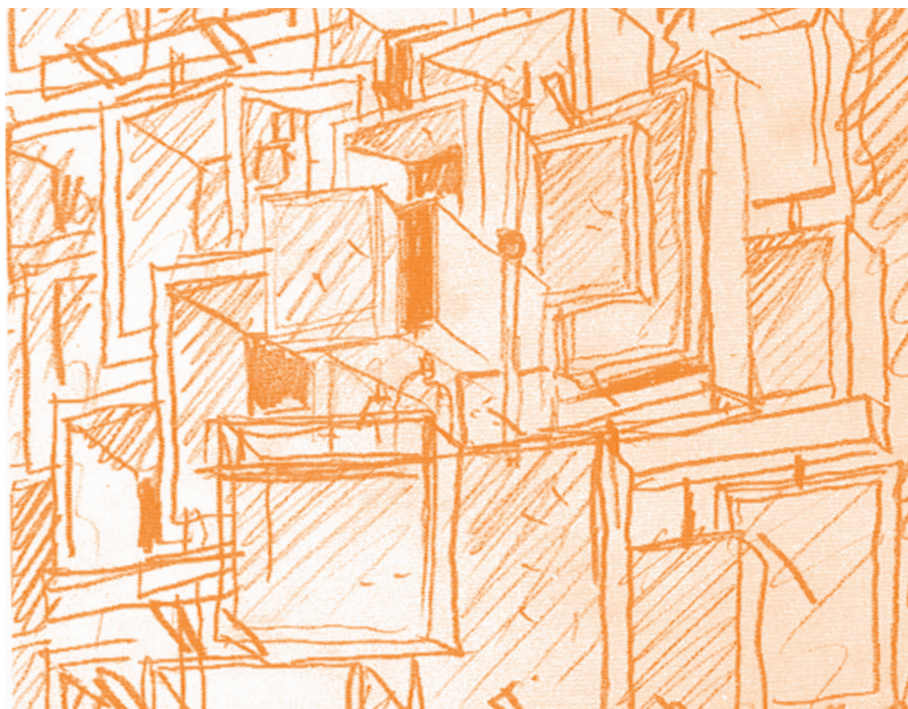
tazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Lo scopo del valore del credito ipotecario ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 1, punto 74) del CRR, è quello di fornire una

prospettiva di valore sostenibile nel lungo termine quale base stabile per giudicare l'idoneità di un immobile a costituire la garanzia per un mutuo che continuerà attraverso potenziali fluttuazioni del mercato.

Per cui vi è una sostanziale differenza implicita nelle due definizioni:

- 1) il valore di mercato presuppone una stima del bene immobiliare volta alla determinazione del *Loan-to-value*



*Premio March/Finsider per le strutture in acciaio,
Giuseppe Perugini, 1967*

lue (LTV), effettuata nel tempo presente, sulla base di prezzi di immobili simili ricadenti nel medesimo segmento di mercato, prossimi alla data in cui viene rilasciata la valutazione. La definizione implica, inoltre, la considerazione delle recenti dinamiche del mercato immobiliare di riferimento e delle vigenti caratteristiche dell'immobile, come risultanti alla data della stima;

- 2) il valore di credito ipotecario implica che il medesimo debba essere stimato nel tempo presente al fine di costituire un prudentiale apprezzamento del valore dell'immobile in un orizzonte temporale di lungo-lunghissimo periodo, tenendo conto a tal fine delle caratteristiche del medesimo, dell'uso corrente e dei suoi appropriati usi alternativi. Sovente il MLV si sostanzia in un taglio lineare generalizzato del +/-20% rispetto al valore di mercato, senza alcuna evidenza delle motivazioni che hanno originato tale riduzione. Pertanto, detta riduzione prescinde dalle caratteristiche specifiche dell'immobile sia in relazione alla posizione che alla durabilità, all'efficienza, ai presumibili costi di manutenzione e/o adeguamento, ecc.

3.1.3. Nel determinare i requisiti patrimoniali per le obbligazioni garantite, l'articolo 129, paragrafo 3, del CRR specifica che: «*Per gli immobili posti a garanzia delle obbligazioni garantite, gli enti soddisfano i requisiti di cui all'articolo 208 e le regole di valutazione di cui all'articolo 229 (1)*». Inoltre, l'articolo

229, paragrafo 1 del CRR («*Principi di valutazione per altre garanzie reali ammissibili nel quadro del metodo IRB*»), precisa poi che: «*Per le garanzie immobiliari, la garanzia è stimata da un esperto indipendente ad un valore pari o inferiore al valore di mercato*». È previsto, inoltre, che la banca richieda al perito (indipendente), di documentare il valore di mercato in modo chiaro e trasparente. Il citato articolo 229, precisa poi che: «*Per contro, negli Stati membri che hanno stabilito mediante disposizioni legislative o regolamentari criteri rigorosi per la determinazione del valore del credito ipotecario, l'immobile può essere valutato da un esperto indipendente ad un valore pari o inferiore al valore del credito ipotecario*».

La banca, nella fattispecie, deve quindi chiedere al perito (indipendente), di non tenere conto di elementi speculativi nella determinazione del valore del credito ipotecario e di documentare tale valore in modo chiaro e trasparente.

Sempre il CRR specifica inoltre che: «*Il valore della garanzia reale è il valore di mercato o il valore del credito ipotecario*», ridotto – se del caso – per tenere conto dei risultati della sorveglianza di cui all'articolo 208, paragrafo 3 del CRR e di eventuali diritti di prelazione sull'immobile.

3.2. Stima del MLV

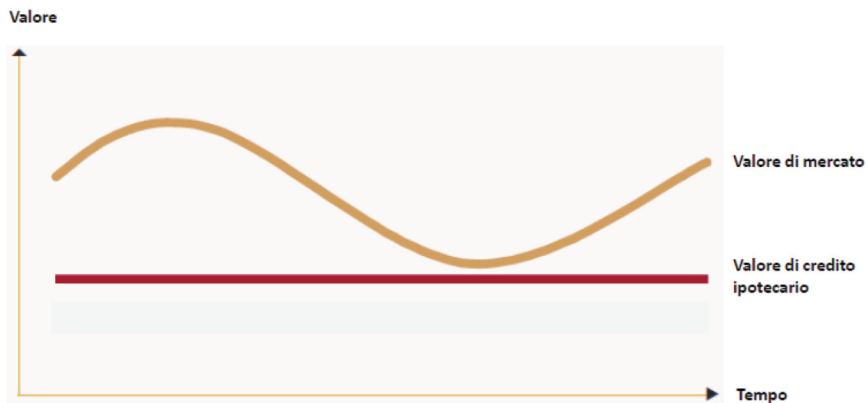
In considerazione di quanto sopra esposto, gli *output* dei differenti valori di stima (valore di mercato e valore di credito ipotecario) che, in base alle disposizioni legislative sopra richiamate, deve avere un valore pari o inferiore al valore di mer-

cato), possono essere schematizzati mediante l'immagine che segue (*fig. 1*). La correlazione tra il valore, il tempo e la frequenza dei fenomeni di mercato derivanti dall'andamento della domanda e dell'offerta consentono di delineare, per il valore di mercato, una curva caratterizzata da un movimento di oscillazione più o meno intenso in funzione della congiuntura del mercato medesimo (nella figura astrattamente ipotizzata).

Invece, per quanto attiene il valore di credito ipotecario, seppure in linea teorica (per le ragioni che si evidenzieranno di seguito), il valore dovrebbe rimanere relativamente costante nel tempo, in quanto non correlato a fattori speculativi; in ogni caso, in base alle vigenti disposizioni normative sopra richiamate, tale valore deve essere inferiore a quello determinato in base alla definizione di valore di mercato.

FIGURA 1
CORRELAZIONE TRA VALORE DI MERCATO E VALORE DI CREDITO IPOTECARIO

Valore del credito ipotecario vs. Valore di mercato



Il Valore del credito ipotecario [art.4 (74)]

- si basa sulla prudente valutazione della futura commerciabilità dell'immobile
- deve considerare gli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile
- deve prendere in considerazione le condizioni normali e locali del mercato
- deve analizzare l'uso corrente dell'immobile e i suoi appropriati usi alternativi

Il Valore di credito ipotecario [art.229 (1)]:

- è stimato da un esperto indipendente ad un valore pari o inferiore al valore di mercato (per cui il valore di mercato costituisce il limite superiore del valore del credito ipotecario)

Fonte: Elaborazione dell'Autore

4. Long-Term Sustainable Value (LTS-V): caratteristiche

4.1. Componenti qualificanti

Ai fini della determinazione del Valore sostenibile nel lungo termine, per quanto attiene i principi scientifici e le metodologie si rinvia a quanto esposto al riguardo nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari*.

Le componenti qualificanti di cui si rende necessaria l'identificazione e la gestione ai fini della stima sono le seguenti (fig. 2):

- 1) non possono essere prese in considerazione componenti speculative;
- 2) il LTS-V non deve eccedere il *Market Value*;
- 3) deve essere effettuata un preliminare *audit* documentale;
- 4) la proprietà deve essere ispezionata al fine di rilevare le caratteristiche complessive e le consistenze dell'immobile oggetto di stima;
- 5) deve essere effettuata una rilevazione dei dati di mercato da fonti attendibili; ciò al fine di poter effettuare un'analisi che includa dati di natura socio-economica relativi al contesto in cui è localizzata la proprietà;
- 6) è necessario effettuare una verifica del possibile uso alternativo dell'immobile (*Highest and best use-HBU*);
- 7) deve essere condotta un'analisi volta a identificare il presumibile deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna della proprietà nel lungo-lunghis-

FIGURA 2
FATTORI CHIAVE FUNZIONALI ALLA STIMA DEL LONG-TERM SUSTAINABLE VALUE (LTS-V)



Fonte: Elaborazione dell'Autore

- simo periodo, in un'ottica di *real estate risk assessment*;
- 8) ai fini della stima devono essere utilizzati "Standard affidabili di valutazione" ex art. 120-duodecies del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario);
- 9) la stima deve essere effettuata da un valutatore immobiliare (perito), qua-

- lificato e indipendente, auspicabilmente certificato ai sensi delle norme UNI 11558:2014 e UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012;
- 10) il Rapporto di valutazione deve essere intelligibile e trasparente anche ai fini della identificazione dei dati e delle metodologie applicate per la stima del LTS-V.



*Insediamento edilizio alle Tre Fontane, Roma,
Giuseppe Perugini, 1963*

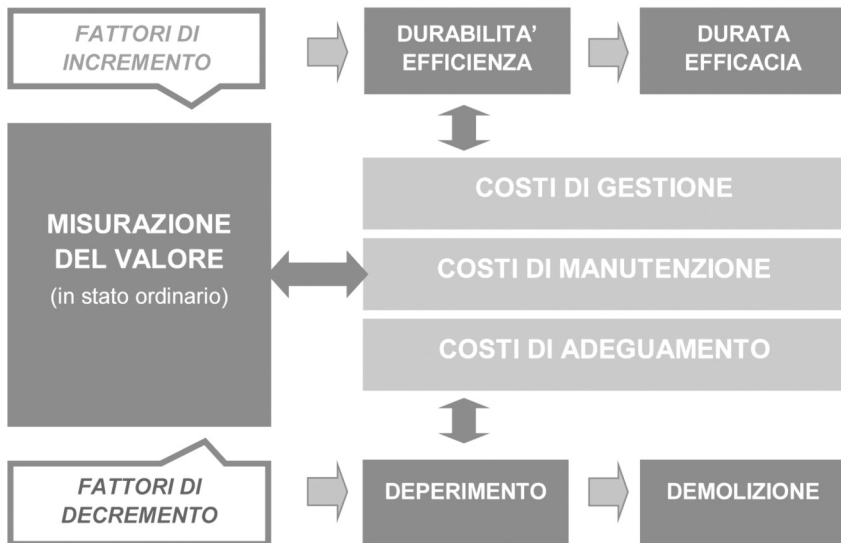
4.2. Real Estate Risk Assessment

Ai fini di analizzare il rischio connesso agli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile è opportuno effettuare l'analisi circa il presumibile deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna della proprietà nel lungo-lunghissimo periodo (ovviamente in considerazione della durata del finanziamento ipotecario).

La determinazione del ciclo di vita dell'immobile ovvero del complesso in cui

è situata la porzione immobiliare dovrebbe prendere in considerazione, in un'ottica di *life-cycle assessment*, le caratteristiche dei beni immobiliari e il relativo valore economico – che non deve intendersi sinonimo di “*valore di mercato*” – basato su fattori di incremento (quali la durabilità e l'efficienza) e fattori di decremento (quali il deperimento fisico), in correlazione ai costi di gestione, manutenzione e di adeguamento (fig. 3). Ai fini di ‘pesare’ in maniera adeguata le carenze ovvero i fattori incrementativi

FIGURA 3
CARATTERISTICHE DEI BENI IMMOBILIARI E RELATIVO VALORE ECONOMICO



Fonte: Elaborazione dell'Autore

che potrebbero incidere sul valore del bene nel lungo o lunghissimo periodo, è possibile definire una procedura¹⁹ che, partendo dal valore ordinario del bene, consenta di misurare i decrementi del valore dell'unità immobiliare sulla base di cinque fattori principali rappresentati da:

- 1) l'individuazione delle carenze e/o difetti;
- 2) l'attribuzione a ogni carenza e/o difetto di un peso in relazione alla sua incidenza sulle prestazioni;
- 3) la valutazione dell'intensità di ogni carenza e/o difetto;
- 4) la valutazione dell'incidenza economica della carenza e/o difetto;
- 5) la valutazione della razionalità/funzionalità delle consistenze.

La definizione di Long-Term Sustainable Value (LTS-V) ricomprende la necessità di considerare "l'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi"

Tra i fattori di incremento del valore sono ricompresi:

- a) le migliorie apportate (anche costituite da dotazioni tecnologiche);
- b) i costi di gestione;
- c) i costi di manutenzione;
- d) i costi di adeguamento;
- e) le caratteristiche di funzionalità degli spazi;
- f) l'efficienza energetica.

4.3. Uso corrente dell'immobile e suoi appropriati usi alternativi

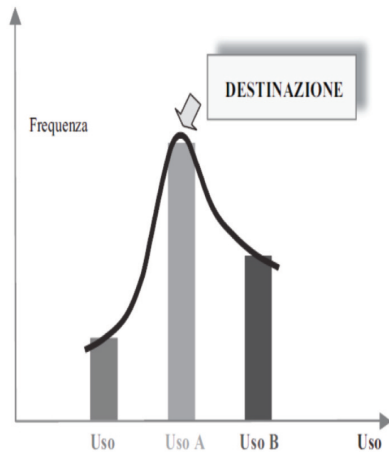
La definizione di *Long-Term Sustainable Value* (LTS-V), ricomprende la necessità di considerare "l'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi"; tale concetto richiama il principio dell'ordinarietà che afferma che il giudizio di stima è ordinario, per cui il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana), dei valori. Secondo questa distribuzione, unimodale e simmetrica, il valore di stima è il valore centrale più frequente (media, moda, mediana). Se la distribuzione dei valori stimati per un immobile non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun valore figura (frequenza) o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva), che il singolo valore riveste nella distribuzione²⁰.

Un immobile presenta un valore di mercato nell'attuale destinazione d'uso (*Market value for the existing use - MVEU*) e tanti valori di trasformazione quante sono le destinazioni potenziali alternative a quella attuale (*Fig. 4*).

⁽¹⁹⁾ Cfr. G. Bambagioni, "La misurazione delle superfici immobiliari", 2008, Il Sole 24 Ore, Milano, pag. 47 e ss.

⁽²⁰⁾ Cfr. "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard" (IV Edizione, 2011), Capitolo 3, Punto 2.6, "Principi di Valutazione", pag. 37, **Tecnoborsa**, Roma.

FIGURA 4
DISTRIBUZIONE DI FREQUENZA
DELL'USO ATTUALE
E DEGLI USI ALTERNATIVI



Fonte: Elaborazione dell'Autore

Il più conveniente e migliore uso (*Highest and best use* – HBU), è costituito dalla destinazione che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione per gli usi prospettati per un immobile. Per cui l'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia e tale destinazione deve ritenersi quella attuale dell'immobile ove non vi siano destinazioni alternative, effettivamente praticabili, che risultino:

- fisicamente e tecnicamente realizzabili;
- legalmente/urbanisticamente consentite;
- finanziariamente sostenibili;
- economicamente convenienti.

5. Conclusioni

Le caratteristiche tecnico-scientifiche del *Long-Term Sustainable Value* (LTS-V) come sopra delineato, per le peculiarità che lo caratterizzano sembrano maggiormente idonee a fornire al finanziatore (banca o società finanziaria), risposte funzionali agli obiettivi richiamati nel *framework* normativo oggetto dell'articolo 4, paragrafo 1, punto 74 del CRR.

La stima del *Long-Term Sustainable Value* (LTS-V), sulla base della definizione proposta, dovrebbe pertanto analizzare le componenti richiamate nella Figura 2, in quanto maggiormente esauritive ai fini della determinazione del valore del *collateral* atto a svolgere la funzione di mitigazione del rischio, al fine di giudicare l'idoneità di un immobile a costituire un'appropriata garanzia per un mutuo avente un orizzonte temporale di lungo-lunghissimo periodo.

La declinazione delle metodiche succitate presuppone, ovviamente, un valutatore altamente qualificato con caratteristiche di competenza, abilità e conoscenza come indicate, in anni recenti, a diversi livelli: (i) dal CRR, (ii) dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari", (iii) dalla Norma UNI 11558:2014 "Valutatore Immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza", (iv) dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie" (promosse dall'Abi). Ulteriori riferimenti sono riportati nella normativa di Vigilanza, in particolare nelle Circolari Banca d'Italia n. 285/2013 e n. 288/2015 e relativi aggiornamenti. •

QEI

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

I NUMERI PUBBLICATI

► **QEI N° 29 - 2018**

Linee guida Edizione 2018

Abi, Tecnoborsa, Ordini professionali

Analisi del valore

Sistemi ambientali, territoriali e urbani

Indagine Tecnoborsa 2018

Intermediazione e valutazione

Settore immobiliare nella Legge di bilancio 2019

Confedilizia

► **QEI N° 28 - 2018**

Dieci proposte per il rilancio dell'immobiliare

Confedilizia

Trasparenza dei mercati e qualificazione degli operatori

Prassi di riferimento UNI/PdR 40:2018

Indagine Tecnoborsa 2018

La casa degli italiani

Indagine Tecnoborsa 2018

Transazioni e mutui

► **QEI N° 27 - 2017**

Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa

Valori e Valutazioni Immobiliari

Valutazione dei *Non Performing Loans* (Npl)

Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa

Indagine Tecnoborsa 2017

Intermediazione e Valutazione

Indagine Tecnoborsa 2017

Sicurezza strutturale degli immobili

► **QEI N° 26 - 2017**

Politica macroprudenziale per il settore immobiliare

Per la salvaguardia della stabilità finanziaria

Nuovo Codice Appalti

Correttivo e opere di urbanizzazione

Indagine Tecnoborsa 2017

Transazioni e mutui

Indagine Tecnoborsa 2017

Sicurezza in casa

- ▶ **QEI N° 25 - 2016**
Indagine Tecnoborsa 2016
Intermediazione e Valutazione

Valutazione economica dei progetti
Investimenti opere pubbliche e private

Concessioni e PPP
Nuovo Codice Appalti

Confedilizia
Giurisprudenza in Condominio

- ▶ **QEI N° 24 - 2016***
Forum Unece Itu
Smart Cities e sviluppo urbano sostenibile

Teoremi Mercantili
A margine di alcuni metodi *Market Oriented*

Indagine Tecnoborsa 2016
Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2016
Lavori in casa

Nuovo Codice Appalti
Overview

*A partire da questo numero non c'è più la pubblicazione cartacea, bensì solo quella on-line sfogliabile e scaricabile dal sito www.tecnoborsa.it

- ▶ **QEI N° 23 - 2015**
Nuove Linee Guida
Abi

Innovazione e meccanismi psicologici
Nuove metodologie Valutazione Immobiliare

40 anni di abitazioni
Censimenti Istat

Indagine Tecnoborsa 2015
Intermediazione e valutazione

Finanza immobiliare
Siiq

- ▶ **QEI N° 22 - 2015**
Fisco e immobili
Confedilizia

Edifici e abitazioni
15° Censimento Istat

Codice delle Valutazioni Immobiliari
Banca Dati dei Prezzi

Indagine Tecnoborsa 2015
Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2015
Sicurezza nelle abitazioni

► **QEI N° 21 - 2014**

Life Cycle Costing

Trattamento Componenti Costo Valutazione

Linee Guida Appalti e Gestione

Patrimoni Immobiliari

Agevolazioni Prima Casa

Fiscalità Immobiliare

Market Comparison Approach

Metodi di stima *Market Oriented*

Indagine Tecnoborsa 2014

Intermediazione e Valutazione

Estimo e Valutazione

Profilo e Competenze dei Valutatori

► **QEI N° 20 - 2014**

Confedilizia

Condominio un anno dopo

Certificazione energetica

Ape e Valutazioni immobiliari

Indagine Tecnoborsa 2014

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2014

Condominio

► **QEI N° 19 - 2013**

Indagine Tecnoborsa 2013

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2013

Intermediazione e Valutazione

Indagine Tecnoborsa 2013

Ristrutturazioni

Tempo e Standard di Valutazione

Rapporto Durata τ

► **QEI N° 18 - 2013**

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese italiane

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese - *Focus* Lazio

Confedilizia

La riforma del Condominio

Valorizzazione e dismissione

Patrimonio immobiliare pubblico

Valutatore immobiliare

Certificazione UNI CEI EN ISO

► **QEI N° 17 - 2012**

Indagine Tecnoborsa 2012

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2012

Intermediazione e Valutazione

E-Valuations

Valutazione Patrimonio Immobiliare Pubblico

Fiaip

Politiche abitative

► **QEI N° 16 - 2012**

Indagine Tecnoborsa

Mercato Immobiliare e Imprese Italiane

Indagine Tecnoborsa 2011

Intermediazione e Valutazione

Dottrina estimativa

Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

Listino Ufficiale

Borsa Immobiliare di Roma

► **QEI N° 15 - 2011**

Indagine conoscitiva

Camera Deputati

Governo del Territorio

Riflessioni e proposte

Indagine Tecnoborsa 2011

Transazioni effettuate e previste

Indagine Tecnoborsa 2011

Mutui

► **QEI N° 14 - 2010**

Evoluzione Dottrina Estimativa

Cause e Implicazioni

Linee Guida per la Valutazione

ABI

Qualità Certificata

Borsa Immobiliare Roma - BIR

Indagine Tecnoborsa 2010

Mutui

Manutenzione Urbana

Sviluppo in Qualità

- ▶ **QEI N° 13 - 2010**
Indagine Tecnoborsa 2010
Transazioni effettuate e previste

Agenzia del Territorio
Catasto e Fabbricati Fantasma

Direttiva Servizi
Agenti Immobiliari

Diritti dell'Uomo
Violazione Diritto di Proprietà

Policy Framework
Linee Guida strutturali

- ▶ **QEI N° 12 - 2009**
Banca d'Italia e Tecnoborsa
Quattro sondaggi congiunturali
sul mercato delle abitazioni in Italia - 2009

- ▶ **QEI N° 11 - 2009**
Forum Unece Wpla Rem
Guidelines

Indagine Tecnoborsa 2009
Transazioni e Mutui

Patrimonio Pubblico
Il Chiasmo dei Territori

Sistema Borse Immobiliari
Borsa Immobiliare di Bari

► **QEI N° 10 - 2008**

La Borsa Immobiliare Italiana

Il sistema delle Borse Immobiliari Italiane

Indagine Tecnoborsa 2008

Intermediazione e Valutazione

Le Famiglie Italiane

Risparmio Energetico

Estimo e Valutazione Economica dei Progetti

Studi e Professione

► **QEI N° 9 - 2008**

Indagine Tecnoborsa 2008

Transazioni effettuate e mutui

Indagine Tecnoborsa 2008

Transazioni previste

Finanziaria 2008

Norme sulla casa

Banca d'Italia

Mutui e cicli immobiliari

► **QEI N° 8 - 2007**

Tecnoborsa

Risparmio energetico

Indagine Tecnoborsa 2007

Transazioni e mutui

Tecnoborsa

Vivere la casa

Confedilizia

Fiscalità e nuovo Catasto

- ▶ **QEI N° 7 - 2007**
**Tecnoborsa Observer del Working Party
on Land Administration dell'Unece**
Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

Protocollo di Kyoto
Scenari e Opportunità

Indagine Tecnoborsa 2006
Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2006
Intermediazione e Valutazione

- ▶ **QEI N° 6 - 2006**
Codice delle Valutazioni Immobiliari
La qualità del processo e del servizio

Indagine Tecnoborsa 2006
Ristrutturazioni e incentivi fiscali

Un trentennio Istat
La nuova casa degli italiani

Arbitrato e Conciliazione
Forme di giustizia alternativa

- ▶ **QEI N° 5 - 2005**
Borsa Immobiliare Italiana
Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:
la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema

Centro Studi Tecnoborsa
L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:
Transazioni effettuate e previste

Tecnoborsa
La casa dei desideri

Banca d'Italia
Un confronto internazionale su mercati immobiliari,
famiglie e strumenti finanziari

► **QEI N° 4 - 2005**

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:

Intermediazione e Valutazione

Istat

Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

**I diritti di proprietà per i poveri:
una prospettiva globale**

Il Terzo Forum Internazionale

sull'Economia Immobiliare

► **QEI N° 3 - 2004**

Speciale Forum Roma 2003

**Atti del Secondo Forum Europeo
sull'Economia Immobiliare**

Terra per lo Sviluppo

Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

Rome Forum 2003 Special

Land for Development

**The Second European Real Estate Forum
Proceedings**

Financing and Marketing Infrastructures

► **QEI N° 2 - 2004**

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane

Aste e Mutui

Banca d'Italia

I prestiti bancari

per l'acquisto di abitazioni

Associazione Bancaria Italiana

Un panorama sulle obbligazioni garantite

Confindustria

Il rapporto tra banca

e impresa in Italia

- ▶ **QEI N° 1 - 2003**
Financing & Market Infrastructure
Il Secondo Forum Europeo
sull'Economia Immobiliare

Osservatorio Tecnoborsa
Il patrimonio immobiliare
delle famiglie in Europa e USA

Standard Internazionali
La misurazione del valore degli immobili

Cartolarizzazioni
Nuovi strumenti di finanza alternativa

- ▶ **QEI Speciale - 2003**
Speciale Summit Roma 2002
Terra per lo Sviluppo:
Atti del Primo Summit Europeo
sull'Economia Immobiliare

Rome Summit 2002 Special
Land for Development:
The First European Real
Estate Summit Proceedings

- ▶ **QEI N° 0 - 2003**
Esecuzioni Immobiliari
Un panorama completo sulle aste

Osservatorio Tecnoborsa
Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare
Nuove opportunità per il risparmio

Land for Development - Terra per lo Sviluppo
Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare

Publicato
Giugno 2019



Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio
per lo Sviluppo e Regolazione dell'Economia Immobiliare

Sede legale:

Via de' Burrò 147 - 00186 Roma (Italia)

Sede operativa:

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Tel. +390657300710 - Fax +390657301832

info@tecnoborsa.com - www.tecnoborsa.it